



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn BW, ADR, vertreten durch RA, Rechtsanwalt, ADR2, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 11. Juni 2007 betreffend Grunderwerbsteuer zu ErfNr.***** entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

1. Rechtsvorgang

Am 11. Jänner 2007 schlossen die A Liegenschaftsges.m.b.H. & Co Vermögensverwaltung KEG (kurz A KEG), *****, ***** und Herr BW (der nunmehrige Berufungswerber, kurz Bw.) einen Wohnungseigentums-, Anteilsberichtigungs- und Schenkungsvertrag betreffend die Liegenschaft EZ***** ab. Dieser hat auszugsweise folgenden Inhalt:

"II.

1. Mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle vom 2.5.2005 wurde die Summe der Nutzwerte für die unter Punkt 1. genannten Liegenschaft mit 1997 neu festgesetzt, nachdem unter anderem die Objekte top 2, Lokal und top 3, Lokal in Garagen umgebaut sowie das Dachgeschoss ausgebaut wurden.

2. Die Vertragsparteien vereinbaren, daß die in der Liste Spalte A bezeichneten Miteigentümer die in der Liste Spalte D bezeichneten Liegenschaftsanteile erhalten, wobei mit den in der Liste Spalte D bezeichneten Liegenschaftsanteilen das Wohnungseigentum an den in der Liste Spalte E bezeichneten Objekten zu verbinden ist.

.....

5. Die A Liegenschaftsgesellschaft m.b.H. & Co Vermögensverwaltung KEG schenkt und übergibt BW, geb. ..., von den ihr gehörenden 53/1802 Anteilen BLNr. 5 50630/3598594 Anteile (in Ansehung der ganzen Liegenschaft), die BW übernimmt. Übergabe und Übernahme sind bereits erfolgt.

6. Von den BW, geb. ..., gehörenden 71/1802 Anteilen BLNr. 41 werden 87727/3598594 Anteile (in Ansehung der ganzen Liegenschaft) den BW gehörenden 39/3604 Anteilen BLNr. 40 zugeordnet. BW gehören daher künftig 30/1997 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an top 1, Magazin, sowie 39/3604, 87727/3598594 und 50630/3598594, zusammen 120/1977 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W top 4.

.....

10. Die Vertragsparteien räumen einander wechselseitig und unentgeltlich das Wohnungseigentum im Sinn des WEG 2002 an den in der Liste Spalte E genannten Objekten ein.

11. Die Vertragsparteien halten fest, dass die Schenkungen laut Punkt 5. und 9. nur deshalb erfolgen, um den Grundbuchsstand den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, die sich durch die Schenkungen nicht ändern. Die Vertragsparteien sind daher der Ansicht, dass für die Schenkungen keine Schenkungssteuer vorzuschreiben ist."

2. Verfahren vor dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien

2.1. Schenkungssteuerverfahren

2.1.1. Schenkungssteuerbescheid

Mit Bescheid vom 4. April 2007 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien gegenüber dem Bw. für den o.a. Rechtsvorgang mit der A KEG Schenkungssteuer in Höhe von € 1.144,15 fest. Dabei verwies das Finanzamt darauf, dass als Wert des Grundstückes der 3-fache Einheitswert gemäß § 19 Abs. 2 ErbStG angesetzt worden sei (d.s. € 6.626,67).

2.1.2. Berufung

In der dagegen eingebrachten Berufung wandte der Bw. ein, dass bereits im Vertrag vom 11. Jänner 2007 unter Punkt II.11. darauf hingewiesen worden sei, dass die fragliche Schenkung der Liegenschaftsanteile allein deshalb erfolgt sei bzw. von Gesetzes wegen habe erfolgen müssen, um den Grundbuchsstand auf Basis des aktuellen Nutzwertgutachtens den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Diese wiederum seien nicht etwa mit dem Vertrag vom 11. Jänner 2007 geschaffen worden, sondern seien bereits bei Abschluß des Kaufvertrages vom 15. Februar 2005, abgeschlossen zwischen der A KEG einerseits und dem Bw. andererseits vorgelegen. Die nun notwendig gewordenen Übertragungen von Liegenschaftsanteilen, wie sie im Vertrag vom 11. Jänner 2007 vereinbart wurden, seien im Kaufpreis, wie er in dem genannten Kaufvertrag vereinbart wurde, bereits berücksichtigt; das Objekt top 4 sei bereits damals vorhanden gewesen. All dies habe selbstverständlich auch bei der Bemessung des Kaufpreises (und damit der Grunderwerbsteuer) seinen Niederschlag gefunden. Wirtschaftlich betrachtet habe der Bw. nicht etwa bestimmte Liegenschaftsanteile

gekauft, sondern das Objekt top 4, an dem Wohnungseigentum, verbunden mit jenen Liegenschaftsanteilen, begründet sei. Die entsprechende Gegenleistung, nämlich der Kaufpreis sei bereits, wie oben erwähnt, der Besteuerung unterworfen worden. Wie viele Liegenschaftsanteile nun mit einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt jetzt oder künftig verbunden sind bzw. verbunden sein werden, habe auf den Verkehrswert des diesen Liegenschaftsanteilen zugeordneten Objektes keinerlei Einfluß, sondern hänge ausschließlich davon ab, wie viele Wohnungseigentumsobjekte ein Gebäude insgesamt aufweise. Gemäß § 21 BAO sei ein Rechtsgeschäft allein nach seinem wirtschaftlichen Gehalt zu beurteilen. Dass sich bei der Anteilsberichtigung nur die rechtlichen Gegebenheiten - nämlich die den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten Liegenschaftsanteile - ändern, nicht aber die wirtschaftlichen Gegebenheiten - nämlich der Verkehrswert, der diesen Liegenschaftsanteilen zugeordneten Wohnungseigentumsobjekte -, sei evident. Dementsprechend sei in den vergangenen Jahrzehnten auch einhellig die Ansicht vertreten worden, dass die in aller Regel unentgeltliche Berichtigung der Liegenschaftsanteile keinen steuerlich relevanten Vorgang darstelle. Daran könne sich nichts ändern, wenn nun im § 10 Abs 4 WEG 2002 ausdrücklich angeordnet werde, dass dann, wenn bei der Neufestsetzung der Nutzwerte ein Schwellenwert von 10% überschritten werde, nicht mehr mit bloßer Anteilsberichtigung gemäß § 136 GBG vorzugehen sei, sondern eine rechtsgeschäftliche Übertragung der Liegenschaftsanteile stattzufinden habe. Der Bw. stelle daher den Antrag den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben.

2.1.3. Urkundenvorlage

Mit Schreiben vom 14. Mai 2007 übermittelte der rechtsfreundliche Vertreter des Bw. dem Finanzamt noch folgende Unterlagen:

- Kauf und Wohnungseigentumsvertrag vom 5. April 2001 zwischen A KEG als Verkäufer und AB als Käufer,
- Kaufvertrag vom 31. Juli/28. Oktober 2002 zwischen A KEG als Verkäufer und CD als Käufer,
- Kaufvertrag vom 15. Februar 2005 zwischen CD als Verkäufer und dem Bw. als Käufer.

2.1.4. Berufungsvorentscheidung

Mit Berufungsvorentscheidung vom 11. Juni 2007 gab das Finanzamt der Berufung in der Schenkungssteuerangelegenheit Folge und hob den Schenkungssteuerbescheid vom 4. April 2007 auf. In der Begründung wurde darauf verwiesen, dass gleichzeitig für die Übertragung der Anteile die Grunderwerbsteuervorschreibung ergehen werde.

2.2. Grunderwerbsteuerverfahren

2.2.1. Grunderwerbsteuerbescheid

Mit Bescheid vom 11. Juni 2007 setzte das Finanzamt gegenüber dem Bw. Grunderwerbsteuer in Höhe von € 231,93 (3,5 % vom Wert der Grundstücke von € 6.626,67) fest. Zur Begründung wurde Folgendes ausgeführt:

"Berichtigung auf Grund der Nutzwertfeststellung – Bemessungsgrundlage mangels einer Gegenleistung ist der 3fache anteilige Einheitswert."

2.2.2. Berufung

In der dagegen eingebrachten Berufung wiederholte der Bw. die Ausführungen der Berufung in der Schenkungssteuerangelegenheit.

2.2.3. Berufungsvorentscheidung

Die abweisende Berufungsvorentscheidung vom 9. Juli 2007 wurde vom Finanzamt wie Folgt begründet:

"Jeder Erwerbsvorgang ist selbständig zu besteuern. Durch die infolge des Ausbaues des Dachgeschosses und weiterer Objekte erforderliche Neuparifizierung kommt es bei dem Berufungswerber zu einer Nutzwertänderung. Laut VwGH stellt die Erhöhung der Nutzwerte infolge Umbau durch einen der Miteigentümer eine Gegenleistung im Zuge eines tauschähnlichen Vorganges und damit einen grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang dar."

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich vom anteiligen dreifachen Einheitswert, der auf die prozentuelle Nutzwerterhöhung bzw. Differenz zwischen Altbestand und Neubestand entfällt.

Im gegenständlichen Fall fand eine Erhöhung des Nutzwertes durch den Nutzwertberichtigungsvertrag statt, und der Berufungswerber wurde durch diesen Vorgang bereichert.

Die Festsetzung der Grunderwerbsteuer ist daher berechtigt und richtig erfolgt.

Sohin war spruchgemäß zu entscheiden und die Berufung als unbegründet abzuweisen."

2.2.4. Vorlageantrag

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz erstatte der Bw. kein weiteres Vorbringen.

Über die Berufung wurde erwogen:

1. Sachverhalt:

Folgender Sachverhalt wird als erwiesen angenommen und der Entscheidung zu Grunde gelegt:

Auf Grund eines Kaufvertrages vom 13. Jänner 2000 war die die A KEG Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ*****.

Mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 5. April 2001 veräußerte die A KEG 95/1802 Anteile dieser Liegenschaft zur Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des WEG 1975 an der Wohnung top 5 samt Gartenanteil an AB. Dabei wurde vereinbart, dass den Käufer das alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht hinsichtlich der Wohnung top 5 samt Gartenanteil zukommt, während der A KEG das alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht hinsichtlich aller sonstigen Teile der Liegenschaft, insbesondere der Teile der Liegenschaft, die im gemeinsamen Eigentum stehen, vorbehalten bleibt. Die Käufer erklärten ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung dazu, dass die A KEG auf der Liegenschaft, soweit deren Nutzung nicht ausschließlich den Käufern zukommt, Um-, Aus- und Einbauten vornimmt und an neu geschaffenen Objekten Wohnungseigentum begründet.

Im Punkt VIII. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 5. April 2001 vereinbarten die Vertragsparteien unter Hinweis auf das Nutzwertgutachten des DI*** vom 5. März 2001 Wohnungseigentum zu begründen. Sie räumten sich wechselseitig das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 1975 ein, wobei der A KEG ua. das Wohnungseigentum an 71/1802 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an der top 1 (Magazin im Keller) und das Wohnungseigentum an 39/1802 Anteilen, verbunden mit der top 4 (Wohnung im Erdgeschoß) zugeordnet wurde.

Im Punkt VIII.4 wurde festgelegt, dass bei einer Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte die Übertragung der Miteigentumsanteile wechselseitig unentgeltlich zu erfolgen hat und dass die mit einer Neufestsetzung der Nutzwerte verbundenen Kosten der Miteigentümer zu tragen hat, dessen Handeln die Neufestsetzung der Nutzwerte verursacht hat.

Im Punkt X verpflichteten sich die Vertragsparteien ua., die aus Punkt VIII. entspringenden Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und zu überbinden und diese zur Weiterübertragung und Weiterüberbindung zu verpflichten.

Mit Kaufvertrag 6. September 2001 samt Nachtrag vom 31. Juli/28. Oktober 2002 veräußerte die A KEG 39/1802-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung Top 4 sowie 71/1802-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top 1, Magazin an CD.

In Punkt V.2 dieses Kaufvertrages verpflichtete sich die A KEG nach baubehördlicher Bewilligung der baulichen Änderungen laut den Plänen Blg./1 und ./2 auf eigene Kosten für die Neufestsetzung der Nutzwerte und deren grundbücherliche Durchführung zu sorgen. In

diesem Zusammenhang wurde festgehalten, daß der Vertragserrichter RA von allen anderen Miteigentümern hiezu ebenso bevollmächtigt und ermächtigt wurde, wie dies die Käufer laut Punkt VI.1. dieses Vertrages tun.

Punkt VI. des Kaufvertrages hat folgenden Inhalt:

"Mit Übergabe des Kaufgegenstandes an die Käufer erwerben diese das alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht hinsichtlich der Wohnung top 4, des Teiles des Magazines top 1 und des Gartenanteiles laut den Plänen Blg./1, ./2 und ./3, während dem Verkäufer das alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht hinsichtlich aller sonstigen Teile der Liegenschaft, insbesondere der Teile der Liegenschaft, die im gemeinsamen Eigentum stehen, vorbehalten bleibt, was bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt wurde. Die Käufer erklären ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung dazu, daß der Verkäufer auf der Liegenschaft - soweit deren Nutzung nicht ausschließlich den Käufern zukommt und die Rechte der Käufer nicht unbillig beeinträchtigt werden - Um-, Aus- und Einbauten vornimmt, sofern dies gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen durch hiezu befugte Gewerbetreibende erfolgt und daß der Verkäufer an neu geschaffenen Objekten Wohnungseigentum begründet. Die Käufer verpflichten sich ausdrücklich, ihre Zustimmung zu allen derartigen baulichen Veränderungen zu erteilen und alle hierfür erforderlichen Erklärungen unverzüglich in der erforderlichen Form abzugeben. Gleichzeitig mit dem vorliegenden Vertrag - über Aufforderung des Verkäufers auch wiederholt - unterfertigen die Käufer in beglaubigter Form eine Vollmacht, mit der sie RA unwiderruflich bevollmächtigen und ermächtigen, sie vor allen Behörden und Gerichten zu vertreten, insbesondere vor dem Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle im Verfahren zur Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte; weiters alle zur Begründung von Wohnungseigentum an neu geschaffenen Objekten erforderlichen Erklärungen abzugeben und Urkunden zu unterfertigen sowie um alle erforderlichen grundbücherlichen Eintragungen anzusuchen.

2. Die Käufer erklären insbesondere ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung zum Ausbau des Dachbodens, zu Um-, Aus- und Einbauten im Keller, und zur Errichtung von Garagen. Der Verkäufer verpflichtet sich, vor Ausbau des Dachbodens den Zustand aller hievon unmittelbar oder mittelbar betroffenen Teile des Hauses festzustellen (Beweissicherung).

3. Der Verkäufer erklärt ausdrücklich, daß von ihm veranlaßte Um-, Aus- und Einbauten für die Käufer mit keinerlei Kosten verbunden sind, und verpflichtet sich, die Käufer bei Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.

4. Der Verkäufer erklärt seine ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung zu Änderungen am Kaufgegenstand auf Kosten der Käufer, soweit die beabsichtigten Änderungen den Bestimmungen des § 13 Abs 2 Z 1-3 WEG 1975 entsprechen, zur Durchführung der Änderungen nur hiezu befugte Gewerbetreibende herangezogen werden und die allenfalls erforderliche Baubewilligung vorliegt. Die Käufer haften für alle aus Anlaß der Durchführung der Arbeiten entstehenden Schäden und Beeinträchtigungen insbesondere für Mieter, und zwar sowohl für eigenes Verschulden als auch für das der von ihm beauftragten Personen.

Der Verkäufer erklärt insbesondere seine Zustimmung

- zur Sanierung bzw. Trockenlegung der Außenmauern im Bereich des Magazines top 1 und der damit verbundenen Abgrabung des Lichtschachtes;

- zur Errichtung eines geschlossenen, überdachten Treppenzuganges zum Magazin top 1 im Bereich der Wohnung top 4 (gartenseitig); in eventu zur Herstellung eines Durchbruches von der Wohnung top 4 in den Garten bzw. zur Vergrößerung der Kellerfenster.

.....

VIII.

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die aus den Punkten VI. und VII. entspringenden Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und zu überbinden und diese zur Weiterübertragung und Weiterüberbindung zu verpflichten.

2. Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 5.4.2001 ist dem Käufer bekannt. Der Verkäufer überträgt und überbindet die für ihn als Wohnungseigentümer aus diesem Vertrag entspringenden Rechte und Pflichten auf den Käufer, der sich verpflichtet, diese Rechte und Pflichten auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen und zu überbinden und diesen zur Weiterübertragung und Weiterüberbindung zu verpflichten."

Mit Kaufvertrag vom 15. Februar 2005 erwarb der Bw. 39/1802-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung Top 4 sowie 871/1802-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top 1, Magazin samt Gartenanteil mit einer Fläche von ungefähr 79 m² zum Kaufpreis von € 385.000,00 von CD. Mit Abschluss des Kaufvertrages trat der Bw. in die Rechtsstellung seiner Rechtsvorgänger gegenüber der A KEG sowie gegenüber den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft ein.

Nach Umbau ua. der Objekte top 2, Lokal und top 3, Lokal in Garagen und Ausbau des Dachgeschosses wurde mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle vom 2. Mai 2005 die Summe der Nutzwerte für die gegenständliche Liegenschaft mit 1997 neu festgesetzt.

Mit Bescheid vom 16. August 2005 zu EWAZ**-2-**** stellte das Lagefinanzamt den gemäß AbgabenänderungsG 1983 um 35 % erhöhten Einheitswert für die gegenständliche Liegenschaft zum 1. Jänner 2005 mit € 157.000,00 fest.

Mit dem Wohnungseigentums- Anteilsberichtigungs- und Schenkungsvertrag vom 11. Jänner 2006 übertrug die A KEG dem Bw. 50630/3598594 Anteile (in Ansehung der ganzen Liegenschaft) ins Eigentum und wurde diese Anteile in der Folge den dem Bw. bereits bisher gehörenden Liegenschaftsanteilen zur Verbindung mit Wohnungseigentum am Objekt top Nr. 4 zugeordnet. Die Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgte unentgeltlich, wobei die Unentgeltlichkeit auf der vertraglichen Regelung der A KEG mit CD, deren Rechtsstellung mit dem Kaufvertrag vom 15. Februar 2005 auf den Bw. übergegangen war, basierte.

2. Beweiswürdigung:

Diese Sachverhaltsfeststellungen gründen sich auf den Inhalt des eingesehen Bemessungsaktes ErfNr***** (insbesondere in die vom rechtsfreundlichen Vertreter des Bw. dem Finanzamt mit Schreiben vom 14. Mai 2007 übermittelten Unterlagen).

3. rechtliche Beurteilung

Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG ua. folgende Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet,
2. der Erwerb des Eigentums, wenn kein den Anspruch auf Übereignung begründendes Rechtsgeschäft vorausgegangen ist,
3. ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruches begründet.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Die Grunderwerbsteuer ist ihrem Wesen nach als Verkehrsteuer zu verstehen, die grundsätzlich an jeden Übergang eines inländischen Grundstückes anknüpft (vgl. VwGH 28.1.1993, 92/16/0094) und den Grundstückswechsel als solchen erfaßt, ohne Rücksicht auf die mit dem Grundstückserwerb verfolgten Zwecke. Jeder Erwerbsvorgang löst grundsätzlich selbständig die Grunderwerbsteuerpflicht aus (vgl. VwGH 19.9.2001, 2001/16/0402).

In grunderwerbsteuerrechtlicher Hinsicht ist beim Wohnungseigentum der anteilige Grund und Boden das Grundstück im Sinne des Grunderwerbsteuerrechts, während das Recht, eine selbstständige Wohnung oder eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, infolge seiner untrennbaren Verbindung zum Grundstücksanteil als Bestandteil des Grundstücks behandelt wird (vgl. VwGH 28.9.1972, 749/71).

Die Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes sind nicht auf entgeltliche Erwerbsvorgänge beschränkt. Dies geht ua. auch aus der Vorschrift des § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG hervor, wonach die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen ist, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 75 zu § 1 GrEStG).

Als Wert eines Grundstückes (§ 6 Abs. 2 GrEStG) ist ab 1. Jänner 2001 im Fall des § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen, der auf den dem Erwerbszeitpunkt unmittelbar vorausgegangenem Feststellungszeitpunkt festgestellt worden ist.

Wie oben bereits angeführt, bildet den Besteuerungsgegenstand der Erwerb eines inländischen Grundstückes iSd § 2 GrEStG. Auch Anteile an einem Grundstück sind als

Grundstücke in diesem gesetzlichen Sinn anzusehen. Dies gilt auch für Anteile, die untrennbar mit Wohnungseigentum verbunden sind. Wohnungseigentum ist gemäß § 2 Abs. 1 WEG 2002, BGBl. I Nr. 2002/70 das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann. Der Mindestanteil ist nach § 2 Abs. 9 WEG 2002 jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des Objektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft. Nach § 5 Abs. 3 WEG 2002 wird das Wohnungseigentum durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen. Der Wohnungseigentümer erwirbt im Ergebnis durch einen darauf gerichteten Rechtsvorgang zivilrechtliches Eigentum an den Miteigentumsanteilen der Liegenschaft, wobei diese Miteigentumsanteile dem nach dem Verhältnis der Nutzwerte des Wohnungseigentumsobjektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte ermittelten Mindestwert zu entsprechen haben. Nach § 9 Abs. 2 Z 4 WEG 2002 sind auf Antrag die Nutzwerte vom Gericht insbesondere dann abweichend vom Nutzwertgutachten festzusetzen, wenn sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes nach Vollendung der Bauführung durch bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft wesentlich ändert. Abs. 2 gilt entsprechend auch für eine gerichtliche Neufestsetzung der Nutzwerte abweichend von einer bereits früher ergangenen Nutzwertfestsetzung durch das Gericht. Nach § 10 Abs. 4 WEG 2002 idF BGBl. I Nr. 124/2006 (oder § 10 Abs. 3 WEG 2002 aF) haben die Miteigentümer zur Änderung der Miteigentumsanteile entsprechend einer gerichtlichen oder einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten (vgl. dazu UFSI 10.07.2008, RV/0485-I/07).

Wenn sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes nach Vollendung der Bauführung durch bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft - zB Zu- und Umbauten, Dachausbau - wesentlich ändert, so sind die Nutzwerte neu festzusetzen (vgl § 9 Abs 3 iVm Abs 2 Z 4 WEG 2002). Durch die Neuparifizierung tritt noch keine Änderung der Miteigentumsanteile ein, da diese selbst rechtsgrundabhängig ist. Die Änderung der Eigentumsverhältnisse bedarf vielmehr einer Einverleibung im Grundbuch, die wiederum nur auf Grund eines gültigen Titels erfolgen kann (vgl zB OGH 23. Oktober 2001, 5 Ob 176/01w). Die entsprechende

Vereinbarung der Wohnungseigentümer zur Änderung der Miteigentumsanteile iS der neuen Nutzwertfestsetzung stellt einen Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG dar (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 195c zu § 1 GrEStG).

Im Falle einer neuen Festsetzung der Nutzwerte - die erforderlich war, weil die ursprüngliche Nutzwertfeststellung mit den tatsächlichen Verhältnissen der Nutzung der Wohnungen und der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten nicht übereinstimmte - liegt hinsichtlich der in der Folge rechtsgeschäftlich erfolgten Übertragung von Miteigentumsanteilen ein Erwerbsvorgang iS des § 1 GrEStG vor (vgl. UFS 24.4.2006, RV/0114-I/05; in diesem Sinne auch UFS 27.4.2006, RV/0113-I/05).

Für die Verwirklichung eines Erwerbsvorganges iSd § 1 Abs 1 GrEStG kommt es nicht darauf an, ob die Übertragung der ideellen Liegenschaftsanteile wirtschaftliche Auswirkungen hat. Auch der Einwand, dass jedem Wohnungseigentümer die ihm bisher bereits zugeordnete Wohnungseigentumseinheit verbleibt, vermag an der rechtlichen Beurteilung nichts zu ändern (vgl. UFS 7.6.2004, RV/0326-G/03).

Auch im gegenständlichen Fall haben sich die Nutzwerte des Wohnungseigentumsobjektes durch bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft wesentlich verändert, weshalb mit Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle vom 2. Mai 2005 die Summe der Nutzwerte für diese Liegenschaft neu festgesetzt wurden, wobei der Gesamtnutzwert der Liegenschaft um insgesamt 195 Anteile von bisher 1.802 auf 1.997 erhöht wurde. Der Bw. hatte auf Grund der vertraglichen Regelungen der A KEG mit CD, deren Rechtsstellung mit dem Kaufvertrag vom 15. Februar 2005 auf den Bw. übergegangen war, kein Entgelt für den Erwerb der weiteren Liegenschaftsanteile von der A KEG zu leisten. Dies ändert aber nichts daran, dass durch das gegenständliche Rechtsgeschäft eine Erhöhung des Mindestanteiles des Bw., mit dem das Wohnungseigentum an der top 4 verbunden ist, stattgefunden hat. Erst mit Abschluss des Wohnungseigentums-, Anteilsberichtigungs- und Schenkungsvertrages vom 11. Jänner 2007 hat der Bw. einen Anspruch auf Übereignung von 50630/3598594 Anteilen oder 1,406938 % der gesamten Liegenschaft von der A KEG erworben. Es wurde daher für diesen eigenständig zu versteuernden Rechtsvorgang vom Finanzamt zu Recht wegen nicht vorhandener Gegenleistung die Steuer gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG vom anteiligen Wert des Grundstückes (der übertragenen Liegenschaftsanteile) in Höhe von € 6.626,68 (1,406938 % des dreifachen Einheitswertes der gesamten Liegenschaft von € 157.000,00) berechnet. Die Berufung gegen den Grunderwerbsteuerbescheid war daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 9. April 2010