



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Berufungswerbers, vertreten durch Dr. Wolfgang Suppan, Öffentlicher Notar, 8101 Gratkorn, Brucker Straße 10, vom 4. August 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 13. Juli 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber war gemeinsam mit seinem Bruder je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaften EZ x und EZ y je Grundbuch GB mit einem Gesamtausmaß von 2.171 m². Der Berufungswerber schloss am 1. Februar 2010 mit seinem Bruder einen Teilungsvertrag, dem zu Folge die beiden Liegenschaften der Fläche nach geteilt wurden. Zuzugabe dieses Realteilungsvertrages erhielten die beiden Brüder das Alleineigentum an näher bezeichneten Liegenschaften, darunter der Berufungswerber das neu gebildete Grundstück t im Ausmaß von 996 m² und Mag. G das neu vermessene Grundstück z im Ausmaß von 1.175 m². Die beiden Liegenschaften wurden im Vertrag mit € 95.000 bzw. mit € 125.000 bewertet.

Die Vertragsteile stellten fest, dass kein Teil dem anderen eine Ausgleichszahlung zu erbringen hat. Auf Grund dieses Vorganges wurde dem Berufungswerber mit Bescheid vom 13. Juli 2010 Grunderwerbsteuer in Höhe von € 2.187,50 für seinen Erwerb vorgeschrieben.

Begründend führte das Finanzamt aus, dass ein Rechtsgeschäft steuerpflichtig sei, wenn Grundstücke geteilt werden würden, die nicht einer sondern mehreren wirtschaftlichen Einheiten zugehörten.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde eingewendet, dass die Vertragsgegenstände nach dem Grundbuchsstand jeweils eigene Einlagezahlen wären. Diese seien in Natura jedoch stets als eine wirtschaftliche Einheit der Vertragspartner beziehungsweise des Voreigentümers gesehen worden. Sowohl für das Objekt EZ r als auch für EZ b sei vom Finanzamt ein eigener Einheitswert festgestellt worden. De facto seien die beiden Vertragsobjekte entgegen der Ansicht des Finanzamtes als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten, weshalb durch den gegenständlichen Vertrag eine wirtschaftliche Einheit geteilt worden sei. Im Zeitpunkt des Erwerbes des Grundstückes EZ aa war der Vater des Berufungswerbers bereits Eigentümer der Liegenschaft EZ b. Ab diesem Zeitpunkt hätten die beiden Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit gebildet. Ohne Berücksichtigung der faktischen Gegebenheiten seien im Jahr 1988 zwei Einheitswerte festgesetzt worden.

Eine Rücksprache des Unabhängigen Finanzsenates mit der Bewertungsstelle des Lagefinanzamtes hat ergeben, dass im gegenständlichen Fall für das unbebaute Grundstück unter Aktenzeichen q der Einheitswert zum 1.1. 1988 der Einheitswert mit € 10.464 festgestellt wurde. Für das Einfamilienhaus wurde unter Aktenzeichen w der Einheitswert zum 1.1.1988 mit € 13.589 festgestellt.

Das Finanzamt legte die Berufung dem Finanzamt ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung vor.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit es sich auf ein inländisches Grundstück bezieht.

Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt, so wird die Steuer gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 nicht erhoben, soweit der Wert des Teilgrundstückes, das der einzelne Erwerber erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist.

Nach § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987 ist bei einem Tausch Gegenleistung die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung.

Bei einer Realteilung iSd § 841 ABGB erhält jeder Teilhaber an Stelle seines Anteils am Rechte einen Teil der bisherigen gemeinschaftlichen Sache zu alleinigem Recht. Da jeder der Teilhaber sein Anteilsrecht an jenen Sachteilen aufgibt, die dem anderen zugewiesen werden, ist die Teilung als Veräußerungsgeschäft anzusehen. Der Teilungsvertrag ist daher rechtlich dem Tauschvertrag iSd § 1045 ABGB gleichzusetzen. Die Realteilung stellt somit einen Erwerbsvorgang iSd Grunderwerbsteuerrechts dar (vgl Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 197 zu § 1 GrEStG und die dort wiedergegebene Rechtsprechung). Dass ein solcher Vorgang nach Meinung des Berufungswerbers deswegen nicht den Tatbestand nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG erfüllen soll, weil er bereits vorher Miteigentümer gewesen sei, ist nicht nachvollziehbar. Erfolgt nämlich die Aufteilung mehrerer wirtschaftlicher Einheiten - auf das Vorliegen mehrerer wirtschaftlicher Einheiten ist im Folgenden noch einzugehen - in der Weise, dass - wie im Berufungsfall - jeder der Beteiligten Alleineigentümer an einer wirtschaftlichen Einheit wird, so liegt ein Austausch von Miteigentumsanteilen vor, der als Grundstückstausch zu versteuern ist (vgl die bei Fellner, aaO, § 1 GrEStG, Rz 195 im 8. Absatz referierte Rechtsprechung).

Der Begriff der wirtschaftlichen Einheit hat im Grunderwerbsteuerrecht die gleiche Bedeutung wie im Bewertungsgesetz. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, wird von den Lagefinanzämtern im Bewertungsverfahren bestimmt. Die Finanzämter für Gebühren und Verkehrsteuern sind an die Feststellungen der Lagefinanzämter gebunden, wobei maßgebend der Einheitswert zum letzten dem Erwerb vorangegangenen Feststellungszeitpunkt ist (vgl. Erkenntnis des VwGH vom 9. Juli 1992, Zl. 91/16/0119, 0120, m.w.N.).

Die Berufungswerber macht die Anwendung des § 3 Abs 2 GrEStG 1987 geltend. Diese Begünstigung kommt jedoch nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur für solche Fälle in Betracht, in denen eine einzige wirtschaftliche Einheit (iSd § 2 Abs 1 BewG 1955) unter mehreren Miteigentümern der Fläche nach geteilt wird. Über die wirtschaftlichen Einheiten haben dabei die Lagefinanzämter in einer auch für Grunderwerbsteuerzwecke bindenden Weise abzusprechen (vgl Fellner, aaO, § 3 GrEStG, Rz 73 und die dort wiedergegebene Rechtsprechung).

Soweit der Berufungswerber vorbringt, dass die beiden Vertragsobjekte de facto als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten seien bzw. diese auch als eine Einheit bewirtschaftet worden wären, wird darauf hingewiesen, dass die Bewertungsstelle des Lagefinanzamtes unter Aktenzeichen q für die Liegenschaft EZ r einen Einheitswert in Höhe von € 10.464 festgestellt hat und unter Aktenzeichen w für das Grundstück EZ b einen Einheitswert in Höhe von € 13.589,82 festgestellt wurde. Das zuständige Lagefinanzamt hatte die beiden

Liegenschaften vor ihrer Teilung nicht als eine wirtschaftliche Einheit angesehen und für jede Liegenschaft zum 1.1.1988 einen Einheitswertbescheid erlassen.

Da es sich bei der vertragsgegenständlichen Liegenschaft somit nach den steuerrechtlichen Bestimmungen nicht um eine einzige wirtschaftliche Einheit, sondern vielmehr um zwei solche gehandelt hat, war die Begünstigungsvorschrift des § 3 Abs 2 GrEStG 1987 zu Recht nicht anzuwenden.

Wenn der Berufungswerber behauptet, dass seiner Ansicht nach die beiden Liegenschaften eine wirtschaftliche Einheit bilden, in der Berufung selbst aber darauf hinweist, dass getrennte Einheitswertbescheide vorliegen, kann die Berufung keinen Erfolg haben.

Es war daher wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Graz, am 17. Februar 2011