



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Walter Frank, öffentlicher Notar, 2225 Zistersdorf, Schlossgasse 2, gegen den Bescheid des Finanzamtes X. vom 5. Jänner 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Der am 4.6.2005 zwischen dem Berufungswerber, (Bw.) als Übernehmer und H.G. sowie M.G. als ÜbergeberIn abgeschlossene Übergabsvertrag lautet im Wesentlichen wie folgt:

Erstens: Die Ehegatten Herr H.G. und Frau M.G. sind je zur Hälfte grundbücherliche Eigentümer:

- 1. der Grundstücke Nummern a je landwirtschaftlich genutzt im Ausmaß von zusammen xxx m², vorgetragen in der Einlagezahl 0 des Grundbuches G.,*
- 2. der Grundstücke Nummern b je landwirtschaftlich genutzt im Ausmaß von zusammen yyy m², vorgetragen in der Einlagezahl 1 des Grundbuches G. ,*
- 3. des Grundstückes Nummer c landwirtschaftlich genutzt und Weingarten im Ausmaß von zzz m², vorgetragen in der Einlagezahl 2 des Grundbuches D.,*

4. der Grundstücke Nummern d Baufläche (Gebäude), Baufläche (befestigt) und Baufläche (begrünt) [Grundstücksadresse xyz], e und je Baufläche (Gebäude), f landwirtschaftlich genutzt, g und h je Weingarten, i und j je landwirtschaftlich genutzt, k Baufläche (Gebäude) und Baufläche (befestigt), l Baufläche (Gebäude), m Wald, n landwirtschaftlich genutzt und Wald, o, p, q und r je landwirtschaftlich genutzt und s Baufläche (Gebäude) im Ausmaß von zusammen uuu m², vorgetragen in der Einlagezahl 3, des Grundbuches W., und

5. der Grundstücke Nummern t landwirtschaftlich genutzt, u Weingarten, v, w, x und y je landwirtschaftlich genutzt im Ausmaß von zusammen sss m², vorgetragen in der Einlagezahl 4 des Grundbuches W. .

Der Einheitswert für diese Grundstücke wird aus dem Bescheid des Finanzamtes OP, Akt abc mit € 40.667,00 (schreibe: Vierzigtausendsechshundertsiebenundsechzig Euro), errechnet.

Der Wohnungswert für das Haus xyz beträgt laut vorgenanntem Akt € 27.034,28 (schreibe: Siebenundzwanzigtausendvierunddreißig 28/100stel Euro).

Zweitens: Die Ehegatten Herr H.G. und Frau M.G. übergeben nunmehr diese Grundstücke, mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, sohin wie alles liegt und steht, einschließlich der sämtlichen vorhandenen landwirtschaftlichen Maschinen, Gerätschaften und Fahrzeuge sowie samt dem vorhandenen Weinvorrat und den Betriebsprämienansprüchen, gegen die weiter unten näher beschriebene Gegenleistung, ihrem Sohn Herrn R.G. in dessen Eigentum und dieser übernimmt von seinen Eltern die im Absatze „Erstens“ dieses Vertrages näher beschriebenen Grundstücke samt Zubehör in sein Eigentum.

Mitübergeben beziehungsweise mitübernommen werden insbesondere auch nachbezeichnete Fahrzeuge:

a. der Traktor Marke 5.

b. der Traktor Marke 6,

c. der Mähdrescher Marke 7, und

d. der Anhänger Marke 8,

und zwar nach Maßgabe der Eigentumsverhältnisse der Übergeber an diesen.

Drittens: Als Gegenleistung für diese Übergabe bedingen sich die Übergeber, Ehegatten Herr H.G. und Frau M.G. , nachstehende unentgeltliche Rechte aus:

1. für sich, auf ihre beider Lebensdauer: das alleinige Wohnungsrecht im Umfange eines Gebrauchsrechtes im gesamten Wohngebäude des mitübergebenen Hauses xyz , das

Mitbenützungsrecht an dem zu vorgenanntem Haus gehörigen Hof, Garten und Nebengebäuden, das Recht des jederzeitigen freien Zu- und Abganges beziehungsweise der jederzeitigen ungehinderten Zu- und Abfahrt zu und von den vorgenannten Objekten und das Recht, jederzeit Verwandte und sonstige Personen, die sie um sich sehen möchten auf Besuch in das von ihnen bewohnte Haus xyz kommen zu lassen, und das Recht ihre Tochter Frau A.G., geboren 1979, bei sich im Hause xyz wohnen zu lassen, sowie

2. für die Mitübergeberin Frau M.G., bis zur Erlangung deren Pensionsberechtigung, das Mitbenützungsrecht an dem mitübergebenen Presshaus samt Keller in R. samt dem Recht auf einen eigenen Schlüssel hiezu.

Der Übernehmer, Herr R.G. erklärt sich mit dieser Gegenleistung ausdrücklich für einverstanden und übernimmt diese für sich und seine Rechtsnachfolger in seine Duldungspflicht.

Die Vertragsparteien vereinbaren das vorstehende Wohnungs- und Gebrauchsrecht als Dienstbarkeit ob der Einlagezahl 3 des Grundbuches W. zugunsten der Übergeber, Ehegatten Heim H.G. und Frau M.G. grundbücherlich sicherzustellen.

Eine grundbücherliche Sicherstellung des ausbedungenen Mitbenützungsrechtes der Frau M.H. an dem mitübergebenen Presshaus samt Keller in R. wird von den Parteien ausdrücklich als entbehrlich erachtet und nicht vereinbart.

Viertens: Die tatsächliche Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den Besitz und Genuss des Übernehmers erfolgte bereits am 1. (ersten) Juni 2005 (zweitausendfünf) und gingen von diesem Tage an Last und Gefahr, wie auch Nutzen und Vorteil in Ansehung des Vertragsgegenstandes auf den Übernehmer über.

Er hat demnach von diesem Zeitpunkt angefangen an alle Steuern und Abgaben, welche mit dem Vertragsgegenstand verbunden sind, zu tragen.

Die von dem, von den Übergebern bewohnten Haus xyz auflaufenden Abgaben und Betriebskosten werden auf die Dauer der Ausübung ihres Wohnungs- und Gebrauchsrechtes von den Übergebern getragen.

Fünftens: Ob der Einlagezahl 3 des Grundbuches W. sind einverleibt:

1. für die Raiffeisenkasse K

a. auf Grund der Pfandurkunde vom 26. (sechszwanzigsten) November 1975 (eintausendneunhundertfünfundsiebzig) das Pfandrecht für den Höchstbetrag von 225.000,00 ATS (schreibe: Zweihundertfünfundzwanzigtausend Schilling),

b. auf Grund der Pfandurkunde vom 23. (dreißundzwanzigsten) März 1977 (eintausendneunhundertsebenundsiebzig) das Pfandrecht für den Höchstbetrag von 500.000,00 ATS (schreibe: Fünfhunderttausend Schilling), und

c. auf Grund der Pfandurkunde vom 7. (siebenten) Juni 1979 (eintausendneunhundertneunundsiebzig) das Pfandrecht für den Höchstbetrag von 250.000,00 ATS (schreibe: Zweihundertfünfzigtausend Schilling).

2. für das Bundesland C., auf Grund des Schuldscheines vom 20. (zwanzigsten) Mai 1977 (eintausendneunhundertsebenundsiebzig):

a. das Pfandrecht für die Forderung von 225.000,00 ATS (schreibe: Zweihundertfünfundzwanzigtausend Schilling), und

b. das Veräußerungsverbot.

Als weitere Gegenleistung für diese Übergabe übernimmt der Übernehmer:

A. die den Pfandrechten der o.a. Raiffeisenkasse zugrunde liegenden Forderungen mit den derzeit aushaftenden Beträgen und zwar:

a. zu Konto Nummer AAA € 9.409,00 (schreibe: Neuntausendvierhundertneun Euro),

b. zu Konto Nummer B.B. € 17.714,84 (schreibe: Siebzehntausendsiebenhundertvierzehn 84/100stel Euro,

c. zu Konto Nummer C.C. € 4.500,00 (schreibe: Viertausendfünfhundert Euro,

d. zu Konto Nummer D.D. € 29.600,00 (schreibe: Neunundzwanzigtausendsechshundert Euro, und

e. zu Konto Nummer E.E. € 14.783,29 (schreibe: Vierzehntausendsiebenhundertdreißundachtzig 29/100stel Euro,

sowie

B. das dem vorgenannten Pfandrecht des Landes C. zugrunde liegende Darlehen, mit dem derzeit aushaftenden Betrag von € 12.332,24 (schreibe: Zwölftausenddreihundertzweiunddreißig 24/100stel Euro, im Wege einer privaten Schuldübernahme zu seiner Vertretung, Tilgung sowie Verzinsung

Der Übernehmer tritt persönlich in den bestehenden Darlehensvertrag des Landes Niederösterreich ein und übernimmt weiters das vorgenannte Veräußerungsverbot des Landes Niederösterreich zu seiner Vertretung.

Der Übernehmer erklärt, die den übernommenen Forderungen und Darlehen zugrunde liegenden Urkunden zu kennen und vollinhaltlich zu akzeptieren.

Sechstens: Weiters sind im Grundbuche einverleibt:

1. ob der Einlagezahl 2 des Grundbuches D. :

a. die Dienstbarkeit einer elektrischen Hochspannungsfreileitung auf dem Grundstück Nummer c für die Ö,

b. die Dienstbarkeit einer elektrischen Leitung über das Grundstück Nummer c für die V., und

c. die Dienstbarkeit der Duldung und Verlegung von Gasleitungen und Errichtung von technischen Anlagen, sowie Bestand und Betrieb gemäß Punkt eins und zwei des Dienstbarkeitsvertrages vom 12. (zwölften) April 2000 (zweitausend) ob dem Grundstück Nummer c für die V. ,

2. ob der Einlagezahl 3 des Grundbuches W. :

a. die Dienstbarkeit einer elektrischen Hochspannungsfreileitung ob dem Grundstück Nummer 1931 für die Ö , und

b. die Dienstbarkeit der Duldung der Verlegung von Gasleitungen und Errichtung von technischen Anlagen, sowie Bestand und Betrieb gemäß Punkt eins und zwei des Dienstbarkeitsvertrages vom 12. (zwölften) April 2000 (zweitausend) ob dem Grundstück Nummer h für die V. ,

3. ob der Einlagezahl 4 des Grundbuches W. die Dienstbarkeit der Duldung der Verlegung von Gasleitungen und Errichtung von technischen Anlagen, sowie Bestand und Betrieb gemäß Punkt eins und zwei des Dienstbarkeitsvertrages vom 12. (zwölften) April 2000 (zweitausend) ob dem Grundstück Nummer u für die V. .

Der Übernehmer erklärt von diesen Dienstbarkeiten Kenntnis zu haben und übernimmt diese zu seiner Vertretung.

Siebentens: Ob der Einlagezahl 0 des Grundbuches G. ist das Ausgedinge gemäß Absatze Zweitens des Übergabs- und Ehevertrages vom 26. (sechszwanzigsten) September 1974 (eintausendneunhundertvierundsiebzig) für O.G. einverleibt.

Ob der Einlagezahl 2 des Grundbuches D. ist das Ausgedinge gemäß Absatz Fünftens des Übergabs- und Ehevertrages vom 26. (sechszwanzigsten) September 1972 (eintausendneunhundertzweiundsiebzig) für A.S. und I.S. einverleibt.

Hiezu halten die Vertragsparteien fest, dass: Herr A.S. bereits verstorben ist, und die dem Ausgedinge der Frau O.G. beziehungsweise der Frau I.S. zugrunde liegenden Leistungen weiterhin von den Übelebern erbracht werden, sodass diesbezüglich keine Schuldübernahme durch den Übernehmer erfolgt.

Im Übrigen wird der Vertragsgegenstand vollkommen satt- und lastenfrei übergeben beziehungsweise übernommen.

Achtens: Die Übergeber, Ehegatten Herr H.G. und Frau M.G. erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung zur grundbücherlichen Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Übernehmer, Herrn R.G. auf die im Absatze „Erstens“ dieses Vertrages näher beschriebenen Grundstücke und zwar nach Vornahme der erforderlichen Ab- und Zuschreibungen.

Der Übernehmer, Herr R.G. erteilt seinerseits seine ausdrückliche Einwilligung zur grundbücherlichen Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungs- und Gebrauchsrechtes nach Inhalt des Absatzes „Drittens 1/“ dieses Vertrages zugunsten der Übergeber, Ehegatten Herrn H.G. und Frau M.G. , auf deren beider Lebensdauer, ob der Einlagezahl 3 des Grundbuches W. .

Neuntens: Die Vertragsparteien stellen fest, dass der Mitübergeber Herr H.G. landwirtschaftliche Grundstücke im Gesamtausmaß von "zirka vierzehn ha gepachtet hat und die diesbezüglichen Pachtrechte samt Betriebsprämienanspruch mit 1. (ersten) Juni 2005 (zweitausendfünf) zur Gänze an den Übernehmer übergegangen sind, sodass ab diesem Tage der Übernehmer alleiniger Pächter dieser Grundstücke ist.

Zehntens: Die Parteien erklären an eidesstatt, dass sie österreichische Staatsbürger sind.

Elftens: Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages, dessen grundbücherlichen Durchführung und die hievon zu entrichtenden staatlichen Abgaben trägt im Innenverhältnis - und zwar unbeschadet der gesetzlichen Solidarhaftung sämtlicher Vertragsparteien - der Übernehmer.

Zu Gebührenbemessungszwecken:

1. halten die Vertragsparteien fest, dass seitens der Übergeber keine Zuwendungen an den Übernehmer innerhalb der letzten zehn Jahre erfolgten,
2. halten die Vertragsparteien fest, dass die Laufzeit des übernommenen Darlehens des Landes Niederösterreich bei einer Verzinsung von einem halben Prozent per annum fünfundvierzig Jahre und die Restlaufzeit 18 Jahre beträgt, und
3. wird die für die Übergeber gemäß Absatz „Drittens/“ dieses Vertrages ausbedungene Gegenleistung mit jährlich € 2.64,00 (zweitausendsechshundertvierzig Euro), sohin insgesamt

mit € 41.725,00 (schreibe: einundvierzigtausendsiebenhundertfünfundzwanzig Euro), bewertet.

Die Vertragsparteien nehmen die Begünstigungen des Paragraphen vier Absatz eins Ziffer zwei des geltenden Grunderwerbsteuergesetzes sowie des NEUFÖG (Neugründungsförderungsgesetzes) in Anspruch.

Für den Fall der Berechnung einer Schenkungssteuer für die gegenständliche Betriebsübergabe, wird seitens der Vertragsparteien auch die Befreiung im Sinne des Paragraphen 15a (fünfzehn) Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz angesprochen.

Zwölftens: Die Vertragsparteien halten fest, dass mit dieser Übergabe ein landwirtschaftlicher Betrieb übergeben wird und hierfür eine Genehmigung seitens der Grundverkehrskommission nicht erforderlich ist.

Seitens des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurden die vertragsgegenständlichen Grundstücksübertragungen als gemischte Schenkung bewertet und gegenüber dem Bw., mit mittlerweile rechtskräftigen Bescheid vom 27.4.2006, die Schenkungssteuer für den Grundstückserwerb mit G. H., als Übergeber, mit € 1.177,80 festgesetzt. Die Schenkungssteuer für den Grundstückserwerb mit M.H, als Übergeberin, wurde gegenüber dem Bw. mit mittlerweile rechtskräftigem Bescheid vom 7.3.2007 mit € 1.942,44 festgesetzt. Mit rechtskräftigen Bescheiden vom 27.4.2006 wurde gegenüber dem Bw. die Grunderwerbsteuer, für den Erwerb des sonstigen Grundvermögens von G.H und M.H., gemäß § 7 Abs 1 GrEStG mit jeweils € 313,50 festgesetzt. Als Bemessungsgrundlage wurde in beiden Bescheiden der auf diesen Erwerb wertmäßig entfallende Teil der Gesamtgegenleistung jeweils zur Hälfte angesetzt; wobei dieser Wert mit Hilfe einer Proportionalrechnung (Verkehrswerte sämtlicher erworbenen Grundstücke: Verkehrswert des sonstigen Grundvermögens = Gesamtgegenleistung: $x = € 541, 832,70 : € 135.171,40 = € 125.666, 52 : x$, $x = € 31.350,12$) ermittelt worden ist.

Mit dem im Spruch dieser Berufungsentscheidung angeführten Bescheid wurde gegenüber dem Bw. die Grunderwerbsteuer für den Erwerb der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke von M.H. und G.H. gemäß § 7 Abs.1 GrEStG mit € 386,33 festgesetzt. Als Bemessungsgrundlage wurde der Betrag von € 19.316,40 (= anteilige Gegenleistung für die Übertragung des landwirtschaftlichen Betriebes = € 94.316,40 abzüglich Freibetrag gemäß § 5a Abs.1 NeuFöG= € 75.000) angesetzt.

Dagegen brachte der Bw. fristgerecht Berufung ein. Er beantragte die Aufhebung des angefochtenen Bescheides mit der Begründung, dass für die Besteuerung des Erwerbes landwirtschaftlichen Vermögens die Begünstigung des § 4 Abs.2 Z 2 GrEStG zur Anwendung

kommen hätte müssen. Somit wäre der einfache Einheitswert dieser Grünstücke als Bemessungsgrundlage heran zu ziehen gewesen. Diese Vorgangsweise hätte in Berücksichtigung des Freibetrages von € 75.000,00, gemäß § 5a Abs.2 Z 2 NeuFöG, zu keiner Grunderwerbsteuervorschreibung führen dürfen.

Mit Vorhalt des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 24.1.2007 wurde der Bw. aufgefordert, die Verkehrswerte der verfahrensgegenständlichen Grundstücke bekannt zu geben.

Mit Schreiben vom 2.2.2007 erklärte der Bw, dass diese Verkehrswerte bereits in rechtskräftigen Bescheiden festgestellt worden sind. Gegenstand des offenen Berufungsverfahrens wäre alleine die Nichtbeachtung der Begünstigung gemäß § 4 Abs.2 Z 2 GrEStG.

Mit Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern vom 6.2.2007 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und dazu als Begründung ausgeführt, dass die angestrebte Begünstigung nicht gewährt werden konnte, weil die anteilige, auf den Erwerb des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens entfallende, Gegenleistung kleiner als die Hälfte des Verkehrswertes des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gewesen ist. Somit würde ein krasses Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bestehen und keine ortsübliche Gegenleistung vorliegen. Der Verkehrswert für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wären dem Bw. mit € 406.661,30 (10 facher Einheitswert) und der Verkehrswert für das sonstige Grundvermögen wäre dem Bw. mit € 125.666,52 (5 facher Einheitswert) bekannt gegeben worden. In Beantwortung des Vorhaltes vom 2.2. 2007 hätte der Bw. dieser Annahme nicht widersprochen.

Dagegen brachte der Bw. fristgerecht einen Vorlageantrag gemäß § 276 Abs.2 BAO ein und führte- in Replik auf den Inhalt der Berufungsvorentscheidung- aus, dass dem angefochtenem Bescheid ein Rechtsvorgang zugrunde liegen würde, welcher bereits mit rechtskräftigen Grunderwerbsteuer- und Erbschaftssteuerbescheid erfasst worden wäre. Einer abweichenden rechtlichen Beurteilung würden bereits in Rechtskraft erwachsene Bescheide gegenüber stehen.

Die für die Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebes ausbedungene Gegenleistung würde der Sicherung des Lebensunterhaltes der Übergeber dienen. Müssten diese die Darlehenstilgung (vgl. Pkt Fünftens des Übergabsvertrages) aus ihren Pensionseinkünften vornehmen, so wäre deren Lebensunterhalt gefährdet. Die Gegenleistung wäre ortsüblich. Die Qualität der Gegenleistung wäre für die Anwendbarkeit des § 4 Abs.2 z 2 GrEStG ausreichend.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs.2 Z 2 Grunderwerbsteuergesetz 1987, (GrEStG), ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, einen Elternteil ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird.

Nach § 5a Abs. 1 Neugründungs-Förderungsgesetz, (NeuFöG), liegt eine Betriebsübertragung dann vor, wenn

1. bloß ein Wechsel in der Person des die Betriebsführung beherrschenden Betriebsinhabers in Bezug auf einen bereits vorhandenen Betrieb (Teilbetrieb) durch eine entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung des Betriebes (Teilbetriebes) erfolgt und
2. die nach der Übertragung der Betriebsführung beherrschende Person (Betriebsinhaber) sich bisher nicht in vergleichbarer Art beherrschend betrieblich betätigt hat.

Gemäß § 5a Abs. 2 NeuFöG gilt für derartige Betriebsübertragungen Folgendes:

Z 1. Die Bestimmungen des § 1 Z 1 und Z 3 bis 5 sowie der §§ 3, 4 und 7 sind sinngemäß anzuwenden.

Z 2. Die Grunderwerbsteuer von steuerbaren Vorgängen, die mit einer Betriebsübertragung im Sinne des Abs. 1 in unmittelbarem Zusammenhang stehen, wird nicht erhoben, soweit der für die Steuerberechnung maßgebende Wert 75.000 Euro nicht übersteigt.

Z 3. Der Eintritt der Wirkungen des Z 2 sowie des § 1 Z 1 und Z 3 bis 5 entfällt nachträglich (rückwirkend), wenn der Betriebsinhaber innerhalb von fünf Jahren nach der Übergabe den übernommenen Betrieb oder wesentliche Grundlagen davon entgeltlich oder unentgeltlich überträgt, betriebsfremden Zwecken zuführt oder wenn der Betrieb aufgegeben wird. Der Betriebsinhaber ist verpflichtet, diesen Umstand allen vom Wegfall der Wirkungen betroffenen Behörden unverzüglich mitzuteilen.

Dass zum Tatbestand der Ausnahmebestimmung des § 4 Abs.2 Z 2 GrEStG ua gehört, dass das land- und forstwirtschaftliche Grundstück gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird, bedeutet, dass in allen Fällen des § 4 Abs.2 Z 2 GrEStG auch eine Gegenleistung vorhanden ist. Obgleich bei solchen Übergabsverträgen immer auch eine Gegenleistung vorhanden oder zu ermitteln ist, ist die Grunderwerbsteuer als Ausnahme vom Grundsatz des § 4 Abs.1 GrEStG 1987 nicht nach dem Wert der Gegenleistung, sondern nach dem Wert des Grundstückes zu ermitteln. Eine weitere Differenzierung- etwa nach dem

Umfang der Gegenleistung bzw. ihrem Verhältnis zu dem Wert des Grundstückes -ist im Gesetz nicht enthalten. Die Steuer ist bei Übergabe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ohne jede Beschränkung vom Wert des Grundstückes zu berechnen. (*Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Band II, Grunderwerbsteuer, § 4 Rz 21*)

Gegenstand der Übergabe muss ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück sein. Dabei ist das an das für die Erhebung der Grunderwerbsteuer zuständige Finanzamt an die Feststellungen des Lagefinanzamtes gebunden.

Werden land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke gleichzeitig mit einem Grundstück anderer Art übergeben, so werden zwei verschiedene Grundstücke übergeben; für das landwirtschaftliche Grundstück wird daher die Steuer vom Einheitswert für das andere von der Gegenleistung erhoben.

Beim Erwerber muss es sich um eine der in § 4 Abs.2 Z 2 angeführten Personen handeln.

Wesentliche Voraussetzung für die Anwendung der in Rede stehenden Bestimmung ist weiters, dass durch den Übergabsvertrag der Lebensunterhalt des Übergebers (der Übergeber) gesichert wird.

Der Wortlaut des § 4 Abs.2 Z 2 GrEStG stellt keinen Maßstab dahin gehend auf, dass die Gegenleistung geeignet sein muss, den notdürftigen oder anständigen Unterhalt der Übergeber sicher zu stellen, den sie mangels anderer Einkommensquellen ansonsten nicht bestreiten könnten. Aus dem Gesetzeswortlaut lässt sich vielmehr nur ableiten, dass jedwede Gegenleistungen der Übernehmer eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes (bei Erfüllung der sonstigen Voraussetzungen) sofern sie sich auch nur als ein Beitrag zur Sicherstellung- des der Höhe nach weder nach unten noch nach oben weiter abgegrenzten Unterhaltes- darstellen, zur Besteuerung des Erwerbsvorganges nach dem Wert des Grundstückes führen müssen. (VwGH, 20.4.1977,1309,1310/76)

Bei gleichzeitiger Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist die Gesamtgegenleistung im Verhältnis der jeweiligen Verkehrswerte aufzuteilen. Die auf das sonstige Grundstück entfallende Gegenleistung ist daher mittels einer Proportionalrechnung zu ermitteln, weil der (einfache) Einheitswert nur für die Anwendung des Sondertatbestandes des § 4 Abs.2 Z 2 herangezogen werden kann, im Übrigen aber die Verkehrswerte in Ansatz zu bringen sind.(VwGH 18.1.1990, 89/16/0062; VwGH 17.5.1990, 89/16/0071)

Die auf den Erwerb des sonstigen Grundvermögens entfallende Gegenleistung wurde auf diese Art bereits ermittelt und in den vorstehend angeführten, bereits rechtskräftig

gewordenen Bescheiden der Bemessung der auf diesen Erwerb entfallenden Grunderwerbsteuer zugrunde gelegt.

Im gegenständlichen Verfahren geht es alleine um die Frage, ob für den Erwerb der landwirtschaftlichen Grundstücke die Begünstigung des § 4 Abs.2 Z 2 GrEStG Anwendung zu finden hat.

Laut Aktenlage (Übergabsvertrag vom 24.6.2005 und Bezug habende Feststellungen des Lagefinanzamtes) wurden im vorliegenden Fall dem Bw. von seinen Eltern, neben den vertraglich genannten sonstigen Grundvermögen, landwirtschaftliche Grundstücke im einfachen Einheitswert von € 40.666,13 zur weiteren Bewirtschaftung übertragen. Aus dem Inhalt des Übergabsvertrages geht hervor, dass die dafür ausbedungene Gegenleistung jedenfalls als Beitrag zur Sicherstellung des Lebensunterhaltes der Übergeber anzusehen ist.

Da im Lichte der vorstehenden rechtlichen Ausführungen bei der Anwendung des Sondertatbestandes des § 4 Abs.2 Z 2 GrEStG nicht auf das Verhältnis Verkehrswert der erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücke zu der auf diesen Erwerb entfallenden Gegenleistung abzustellen ist, und im Übrigen die in § 4 Abs.2 Z 2 GrEStG normierten sonstigen Voraussetzungen gegeben sind, ist im vorliegenden Fall bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer der einfache Einheitswert der erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücke in Ansatz zu bringen.

Im vorliegenden Fall liegt unbestritten eine Betriebsübertragung gemäß § 5a Abs.1 NeuFöG vor.

In sinngemäßer Anwendung des § 4 NeuFöG in der Fassung BGBl.II Nr.483/2002, treten die Wirkungen der Begünstigung des § 5 Abs.2 Z 2 NeuFöG nur ein, wenn eine bestimmte formelle Voraussetzung, die Vorlage eines Vordruckes als materiell rechtliches Tatbestandmerkmal erfüllt wird. (VwGH 4.12.2003, 2003/16/0472)

Nach § 4 Abs.1 der VO des BMF und des BMJ zum NeuFöG, in der Fassung BGBl.II Nr.483/2002, treten ab ersten Jänner 2004 die Wirkungen des § 5a Abs.2 Z 2 NeuFöG von vorne herein ein, wenn- so wie im vorliegenden Fall- der amtliche Vordruck (NeuFö3) vorgelegt wird.

Im vorliegenden Fall wurde dieser Vordruck ordnungsgemäß vorgelegt.

Da die Bemessungsgrundlage für den Erwerb der verfahrensgegenständlichen landwirtschaftlichen Grundstücke im Freibetrag gemäß § 5a Abs.2 Z 2 NeuFöG Deckung findet und keine Anhaltspunkte für die Verwirklichung eines in Z 3 leg.cit. geregelten Tatbestandes vorliegen, ist die Grunderwerbsteuer für den Erwerb dieser Grundstücke nicht zu erheben.

Aus den aufgezeigten Gründen war daher der Berufung Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 22. Februar 2011