



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Bescheid vom 31. Oktober 2001 des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit insgesamt € 561,54
(Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG wird festgesetzt mit € 523,83 – 2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 26.192,02 und die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 1 GrEStG wird festgesetzt mit € 37,72 – 2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 1.887,52).

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Die Fälligkeit des mit dieser Entscheidung festgesetzten Mehrbetrages der Abgaben ist aus der Buchungsmitteilung zu ersehen.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 31. Mai 2001 haben Herr E. L. und Frau P. L. den ihnen gehörigen landwirtschaftlichen Betrieb 1 an den Bw. übergeben. Als Gegenleistung wurden verschiedene Ausgedingsrechte vereinbart.

Für die von Herrn E. L. erworbenen Grundstücke beträgt der Einheitswert des landwirtschaftlichen Betriebes S 360.410,-- und des Einfamilienhauses S 29.000,--.

Mit Bescheid vom 31. Oktober 2001 wurde für diesen Erwerbsvorgang von Herrn E. L. vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien eine Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 4.153,-- vorgeschrieben. Vom Finanzamt wurden die Ausgedingsrechte mit insgesamt S 216.000,-- bewertet. Die Grunderwerbsteuer wurde mit 2 % von der auf den landwirtschaftlichen Betrieb anteilig entfallenden Gegenleistung in der Höhe von S 207.646,-- berechnet.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass eine bäuerliche Übergabe im Sinne des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG vorliege und als Wert für die Berechnung der Grunderwerbsteuer der einfache Einheitswert heranzuziehen sei. In einer Ergänzung wurde eine Bewertung der Ausgedingsrechte vorgenommen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist, ob für die Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebes die Grunderwerbsteuer vom einfachen Einheitswert zu erheben ist oder ob bei dieser Übergabe eine gemischte Schenkung vorliegt.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu ermitteln. Nach Abs. 2 Z. 2 dieser Gesetzesstelle ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück an den Ehegatten, 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 dem Erkenntnis des VwGH 4.12.2003, 2002/16/0246, ist die Auffassung, die Anwendung des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG sei auf "vollkommen entgeltliche Verträge"

beschränkt, wobei ein "vollkommen entgeltlicher Vertrag" vorliege, wenn die Gegenleistung den dreifachen Einheitswert übersteigt, im Gesetz nicht gedeckt. Bei solchen Übergabsverträgen, mit denen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen werden, ist immer eine Gegenleistung vorhanden und auch zu ermitteln, aber die Grunderwerbsteuer ist hier als Ausnahme vom Grundsatz des § 4 Abs. 1 GrEStG 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 zum Wert des Grundstückes – ist im Gesetz nicht enthalten.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der Bestimmung des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG sind für die Übergabe der Landwirtschaft erfüllt. Für diesen Teil der Übergabe ist die Grunderwerbsteuer vom Einheitswert zu berechnen. Nicht erfüllt werden die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG jedoch für das übergebene Einfamilienhaus. Bei diesem Vermögen handelt es sich nicht um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück.

Das Einfamilienhaus ist dem Grundvermögen zuzurechnen. Für dieses Grundvermögen kann, da es sich bei diesem Vermögen nicht um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück handelt, nicht die Begünstigungsbestimmung des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG greifen.

Aus diesen Gründen fällt, da die anteilige Gegenleistung den dreifachen Einheitswert nicht erreicht, für dieses übergebene Einfamilienhaus sowohl die Grunderwerbsteuer von der anteiligen Gegenleistung als auch die Schenkungssteuer von dem die anteilige Gegenleistung übersteigenden dreifachen Einheitswert an.

Die Verkehrswerte der von Herrn E. L. übergebenen Grundstücke wurden wie im angefochtenen Bescheid angesetzt, daher für die Landwirtschaft mit S 2,162.460,-- und für das Einfamilienhaus mit S 87.000,--. Das ergibt eine Summe der Verkehrswerte in der Höhe von insgesamt S 2,249.460,--. Die Gegenleistung für den Erwerb von Herrn E. L. wurde wie folgt ermittelt:

½ Wohnungsrecht jährlich	S	36.808,80
+ ½ Naturlieferungen jährlich	S	8.649,86
+ ½ Pflege und Betreuung jährlich	S	29.158,08
Summe der jährlichen Leistungen	S	74.616,74

Diese Summe der jährlichen Leistungen ist gemäß § 16 BewG mit dem neunfachen Betrag anzusetzen, was eine Gegenleistung von insgesamt S 671.550,66 ergibt. Die anteilig auf das Einfamilienhaus entfallende Gegenleistung errechnet sich wie folgt:

S 671.550,66 (Gegenleistung) x S 87.000,-- (Verkehrswert Einfamilienhaus) : S 2.249.460,--
(Summe Verkehrswerte) = S 25.972,86 (anteilige Gegenleistung).

Die Grunderwerbsteuer für die Übertragung der Landwirtschaft und des Einfamilienhauses
war wie folgt zu berechnen:

Gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG 2 % von S 360.410,-- =	S	7.208,--
+ gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 1 GrEStG 2 % von S 25.972,86 =	S	519,--
Summe Grunderwerbsteuer	S	7.727,--

Dem Betrag von S 360.410,-- entsprechen € 26.192,02, dem Betrag von S 25.972,86
€ 1.887,52, dem Betrag von S 7.208,-- € 523,83, dem Betrag von S 519,-- € 37,72 und dem
Betrag von S 7.727,-- € 561,54.

Demzufolge war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 26. Februar 2004