



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des BFADR, vertreten durch Dr. Michael Battlog, Rechtsanwalt, 6780 Schruns, Gerichtsweg 2, vom 10. Jänner 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 9. Dezember 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

JB und die A haben mit Tauschvertrag vom 14. März 2007 Grundstücke getauscht. Gemäß Punkt III. F. dieses Vertrages sind die Tauschflächen gleichwertig und sind mit jeweils 11.749,92 € zu bewerten.

Ein Schätzgutachten des Ortsschätzers hinsichtlich der GST-NR [B] wurde vorgelegt. Aus diesem geht hervor:

JB hat im Tauschweg von der A die neu gebildete GST-NR [B] erworben. Die erworbene GST-NR [B] befindet sich – wie die hingegebene GST-NR [A] innerhalb des als Feriendorf gewidmeten Bereiches, bei dieser Flächenwidmung handelt es sich laut Gemeindeamt S um eine sogenannte Punktwidmung, das heißt, nur die jeweils verbaute Fläche ist als Baufläche gewidmet, der Rest ist Alpgebiet. Vom Ortsschätzer wurde die GST-NR [B] mit einem Gesamtausmaß von 538 m<sup>2</sup>, wie folgt bewertet:

80 m <sup>2</sup>	Baufläche
25 m <sup>2</sup>	Zufahrt bzw Parkplatz
433 m <sup>2</sup>	Alpe
<hr/>	
538 m <sup>2</sup>	GESAMTFLÄCHE

Bewertung:

80 m <sup>2</sup>	Baufläche	à	120,00 €	9.600,00 €
25 m <sup>2</sup>	Zufahrt bzw Parkplatz	à	60,00 €	1.500,00 €
433 m <sup>2</sup>	Alpe	à	1,50 €	649,50 €
<hr/>				
538 m <sup>2</sup>	GESAMTFLÄCHE			11.749,50 €

Aus dem Bescheid der Agrarbezirksbehörde Bregenz vom 23. Juli 2007, mit dem der Antrag auf Feststellung, dass der gegenständliche Tausch zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich ist, abgewiesen wurde, geht u.a. hervor:

*„Beide Tauschobjekte sind im Grundbuch und Kataster mit der Benützungsart „Alpe“ ausgewiesen und laut Flächenwidmungsplan derzeit als Freifläche Landwirtschaft gewidmet; sie befinden sich jedoch innerhalb eines Bereiches, für den im Flächenwidmungsplan auf einen Bebauungsplan hingewiesen wird.“*

*Wie das durchgeführte Ermittlungsverfahren weiters zu Tage gebracht hat, liegt diesem Rechtsgeschäft ein entsprechender Antrag des Herrn JB an die A zugrunde, über den die A in ihrer Vollversammlung vom 7.4.2006 befunden hat. Anlassgebend für den Tausch war der Wunsch des Herrn JB nach der Errichtung eines Hauses, wobei die Verwirklichung dieser Absicht auf eigenem Grund und Boden zu einer erheblichen Störung eines stattfindenden Schiliftbetriebes geführt hätte. Der vorgenommene Abtausch dient somit der Realisierung eines Bauvorhabens bei gleichzeitiger Offenhaltung einer der Schiabfahrt dienenden Trasse.“*

Punkt IX. des Tauschvertrages lautet:

*„Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, Steuern, Stempel und sonstigen Abgaben werden ungeachtet der bestehenden Solidarhaftung sämtlicher Vertragsparteien im Innenverhältnis von JB getragen.“*

Mit Bescheid vom 1. September 2008 hat das Finanzamt Feldkirch der A Grunderwerbsteuer in Höhe von 411,25 €, das sind 3,5% von 11.749,92 € vorgeschrieben.

Diese hat dagegen berufen. Die Grunderwerbsteuer wurde aber einbezahlt.

Mit Bescheid vom 9. Dezember 2008 hat das Finanzamt Feldkirch dem Berufungsführer Grunderwerbsteuer in Höhe von 411,25 €, das sind 3,5% von 11.749,92 € vorgeschrieben.

In der Berufung vom 10. Jänner 2009 brachte der Berufungsführer im Wesentlichen vor:

*„Der vorliegende Bescheid ist rechtswidrig ergangen, da bereits mit Bescheid vom 1.9.2008 hinsichtlich des Berufungswerbers die Grunderwerbsteuer im bezug auf den Tauschvertrag vom 14.3.2007 vorgeschrieben und vom Berufungsführer bereits bezahlt wurde. Es wurde sogar die Unbedenklichkeitsbescheinigung für den Berufungswerber und die A jeweils mit Datum 11.9.2008 ausgestellt. Für ein und denselben Rechtsvorgang darf daher bei identem Sachverhalt nicht zweimal die Grunderwerbsteuer vorgeschrieben werden. Wenn (dieser Bescheid in Rechtskraft erwachsen würde, müsste der Berufungswerber zweimal den Steuerbetrag von 411,25 € bezahlen. Der nunmehrige Bescheid ist offenkundig versehentlich ausgestellt worden.*

*Die Erledigung einer anhängigen Berufung ist ausständig, (da der entsprechende Bescheid mit Berufung vom 29.9.2008 angefochten wurde, hierüber mit Bescheid vom 16.10.2008 eine Berufungsvorentscheidung ergangen ist und diesbezüglich fristgerecht am 27.10.2008 ein Vorlageantrag eingebracht wurde, weshalb nicht nachvollziehbar ist, warum jetzt wieder ein inhaltsgleicher Bescheid ergangen ist.*

*Mit Tauschvertrag vom 14.3.2007 hat JB die GST-NR [B] in S im Tauschweg ins Eigentum erworben. Er hat hiefür die [...] GST-NR [A] [...] abgetreten. Diese GST-NR [A] hat 538 m<sup>2</sup>. Die GST-NR A hat einen Wert pro m<sup>2</sup> mit 1,50 €, da es sich um hochalpines Gelände mit einer landwirtschaftlichen Widmung handelt, welches für eine Bebauung nicht geeignet ist, was sich durch Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan problemlos unter Beweis stellen lässt, sodass für die zuvor angesprochene GST-NR A ein m<sup>2</sup>-Preis von 1,50 € entsprechend dem aktenkundigen Schätzgutachten zu veranschlagen ist. Dies ergibt bei 538 m<sup>2</sup> und einem m<sup>2</sup> - Preis von Eur 1,50 pro m<sup>2</sup>, eine vom Berufungswerber für den Erwerb der GST-NR [B] erworbene Liegenschaft eine steuerlich relevante Gegenleistung im Wert von 807,00 €. Da die Gegenleistung für die GST-NR [B] 807,00 € beträgt, beläuft sich auch die 3,5 %ige Grunderwerbssteuer lediglich auf Eur 28,25“*

### **Über die Berufung wurde erwogen:**

Hinsichtlich der Bewertung ist folgendes auszuführen:

Aus dem – vom Berufungsführer vorgelegten – Bescheid der Agrarbezirksbehörde Bregenz, geht folgendes hervor:

*„Beide Tauschobjekte sind im Grundbuch und Kataster mit der Benützungsart „Alpe“ ausgewiesen und laut Flächenwidmungsplan derzeit als Freifläche Landwirtschaft gewidmet; sie befinden sich jedoch innerhalb eines Bereiches, für den im Flächenwidmungsplan auf einen Bebauungsplan hingewiesen wird.*

*Wie das durchgeführte Ermittlungsverfahren weiters zu Tage gebracht hat, liegt diesem Rechtsgeschäft ein entsprechender Antrag des Herrn JB an die A zugrunde, über den die A in ihrer Vollversammlung vom 7.4.2006 befunden hat. Anlassgebend für den Tausch war der Wunsch des Herrn JB nach der Errichtung eines Hauses, wobei die Verwirklichung dieser Absicht auf eigenem Grund und Boden zu einer erheblichen Störung eines stattfindenden Schilftbetriebes geführt hätte.“*

Daraus geht hervor, dass die vom Berufungsführer hingegebene Liegenschaft ebenfalls bebaubar war. Der Ansatz mit 1,50 € pro m<sup>2</sup> für die gesamte Liegenschaft ist daher nicht angemessen. Vielmehr hat eine Aufteilung wie im Schätzgutachten für die erworbene Liegenschaft zu erfolgen, da der Berufungsführer auch auf der hingegebenen Liegenschaft berechtigt gewesen wäre, ein Ferienhaus zu errichten. Die hingegebene Liegenschaft ist gleich

groß wie die erhaltene Liegenschaft. Zudem haben die Vertragsparteien in Punkt III. F. des Tauschvertrages festgehalten, dass aus ihrer Sicht die Tauschflächen gleichwertig sind und mit jeweils 11.749,92 € bewertet werden. Der Tausch war nur deshalb notwendig, weil die Errichtung eines Ferienhauses auf der vom Berufungsführer hingegebenen Liegenschaft zu einer erheblichen Störung des Schiliftbetriebes geführt hätte. Da gegen die Ausführungen des Schätzers hinsichtlich der erworbenen Liegenschaft keine Einwände erfolgten und dieses auch vom UFS als schlüssig angesehen wird, werden die Ansätze des Schätzers hinsichtlich des GST-NR [B] auch auf das hingegebene GST-NR [A] abgewendet.

Gemäß § 9 Z 4 GrEStG sind Steuerschuldner bei einem Tauschvertrag die am Erwerbsvorgang beteiligten Personen.

Nach § 6 Abs 1 BAO sind Personen, die nach Abgabenvorschriften dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden, Gesamtschuldner (Mitschuldner zu ungeteilten Hand, § 891 ABGB).

Bei Vorliegen eines Gesamtschuldverhältnisses hängt es gemäß § 891 2. Satz ABGB vom Gläubiger ab, ob er von allen oder von einigen Mitschuldnern das Ganze oder nach von ihm gewählten Anteilen oder ob er das Ganze von einem Einzigen fordern will. Die Auswahl der zur Leistung der Abgabenschuld heranzuziehenden Gesamtschuldner liegt im Ermessen der Behörde.

Da die Grunderwerbsteuer am 9.9.2008 entrichtet wurde, ist die Abgabenschuld erloschen und das Gesamtschuldverhältnis hat damit sein Ende gefunden. Ist das Gesamtschuldverhältnis erloschen, so kommt die Erlassung eines Abgabenbescheides an den zur Abgabenleistung nicht herangezogenen Gesamtschuldner nicht mehr in Betracht (vgl. VfGH vom 7. März 1984, Slg. Nr. 9973; VwGH vom 19. Juni 1980, ZI. 1532/78).

Der Berufung war daher stattzugeben und der angefochtene Bescheid aufzuheben.

Feldkirch, am 18. Mai 2009