



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des WR, X, vom 5. September 2002 gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr vom 21. August 2002 betreffend Grunderwerbsteuer 2002 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Am 10. Juli 2002 schlossen WM als Verkäuferin und WR (in der Folge Berufungswerber = Bw genannt) als Käufer einen Kaufvertrag, welcher auszugsweise nachfolgenden Inhalt hat:

#### *II. Kaufgegenstand:*

*Die Verkäuferin ist bürgerliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 187 Grundbuch K, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1813/4 mit einer Gesamtfläche von 647 m<sup>2</sup> bestehend aus Baufl. (Gebäude 88 m<sup>2</sup>) und Baufl. (begrünt 559 m<sup>2</sup>).*

*Vertragsgegenständlich ist das im Teilungsplan DI VL, GZ 3215 vom 7. März 2002, als Teilfläche 1 bezeichnete Grundstück im Ausmaß von 45 m<sup>2</sup>. Dieser Teilungsplan befindet sich im Anhang und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Kaufvertrages.*

#### *III. Kaufklausel/Kaufpreis:*

*Die Verkäuferin verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt das in Pkt. II beschriebene Grundstück mit allen Rechten und Vorteilen, wie es die Verkäuferin besaß bzw. zu besitzen berechtigt war, zu einem Kaufpreis von 8.903,35 €. (...)*

#### *V. Gewährleistung/Haftung:*

*(...) Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Lastenfreistellung der kaufgegenständlichen Grundstücksfläche. (...)*

#### *VII. Aufsandung:*

*Sohin erteilen die Vertragsparteien (...) die ausdrückliche Einwilligung zur Vornahme nachstehender Grundbuchvorgänge:*

*a) die Teilung des Grundstücks 1813/4 in sich und die Teilfläche 1 sowie in das Grundstück 1813/6, gemäß dem Teilungsplan DI VL vom 7. März 2002, GZ 32 15;*

*b) die Abschreibung der Teilfläche 1 von der Liegenschaft EZ 187 Grundbuch K und die Zuschreibung dieser Teilfläche 1 zur Liegenschaft EZ 439 Grundbuch K unter gleichzeitiger Einbeziehung in das Grundstück 1800/21.*

Dieser Kaufvertrag wurde am 6. August 2002 beim Finanzamt angezeigt. Die Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG wurde beantragt.

Dessen ungeachtet schrieb das Finanzamt dem Bw mit Bescheid vom 21. August 2002 für diesen Rechtsvorgang Grunderwerbsteuer in Höhe von 311,62 € (das sind 3,5 % von der Gegenleistung in Höhe von 8.903,35 €) vor. Begründend führte es aus, dass eine privatrechtliche Vereinbarung keine behördliche Maßnahme im Sinne des § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG darstelle.

In der gegen diesen Bescheid fristgerecht eingebrachten Berufung legte der Bw dar, dass die privatrechtliche Einigung mit WM nur auf Druck des Magistrates L zu Stande gekommen sei, weil dieser im Bebauungsplan einen Zukauf dieses Grundstückes von ihm gefordert habe. Da auch die zugekaufte Grundstücksgröße mit der vom Magistrat geforderten genau übereinstimme, sei er der Meinung, dass § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG zur Anwendung kommen müsse.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 7. August 2003 wies das Finanzamt diese Berufung als unbegründet ab. Unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 25.4.1996, 95/16/0259, führte es aus, dass Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Befreiungsbestimmung nach § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG sei, dass der Erwerb als unmittelbare Folge einer behördlichen Maßnahme im Zuge eines Verfahrens vor der Baubehörde vorgenommen werde. Es komme nur darauf an, ob das Eigentumsrecht an einem Grundstück auf Grund von behördlichen Maßnahmen unmittelbar als Rechtswirkung derselben, also durch das behördliche Verfahren, bewirkt werde. Das Wesen einer Bewirkung von Maßnahmen bestehe darin, dass derjenige, den diese Maßnahme treffe, keine Möglichkeit habe, ihr auszuweichen, etwa in der Weise, dass er ein bestimmtes Vorhaben aufgebe. Im gegenständlichen Fall handle es sich nicht um einen Erwerb, der als unmittelbare Folge einer behördlichen Verfügung eingetreten sei, sondern um einen Erwerb durch ein Rechtsgeschäft. Das Eigentumsrecht am vertragsgegenständlichen Grundstück sei auf Grund des Kaufvertrages vom 10. Juli 2002 erworben worden.

Mit Telefax vom 12. September 2002 stellte der Bw den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Ergänzend brachte der Bw vor, dass die privatrechtliche Einigung mit WM nur auf Anraten der Behörde, nämlich des Magistrates L, zu Stande gekommen sei und im Gesamten den behördlichen Maßnahmen (Enteignung, Entschädigung) entspreche. Der Grundstückserwerb sei eine unmittelbare Folge eines

Verfahrens vor der Baubehörde, und zwar eines Antrages auf Erteilung einer Bauplatz-bewilligung, gewesen. Durch ein Zurückziehen seines Antrages wäre aber der behördliche Zwang, Teile des Nachbargrundstückes zu erwerben oder zu enteignen, nicht aus dem Bebauungsplan verschwunden. Die Behörde weise in der Bescheidbegründung darauf hin, dass durch die Aufgabe eines Vorhabens der behördliche Zwang weg falle, was aber in seinem Fall nicht zutreffe. Durch diese Begründung wäre der § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG überflüssig, da jeder, also auch Behörden, Vorhaben aufgeben könnten.

In Beantwortung eines Ergänzungsvorhaltes der Referentin teilte der Bw mit, dass er die Liegenschaft EZ 439 samt dem darauf befindlichen abbruchreifen Haus vom Ehepaar G im Dezember 2001 erworben habe. Im Laufe des Jahres 2001 habe er das Objekt mehrmals mit einem Architekten, welcher auch einen auf dem damaligen Bebauungsplan basierenden Entwurfsplan geschaffen habe, besichtigen können. Nach dem Erwerb des Grundstückes sei er mit diesem Plan beim Bauamt des Magistrates L vorstellig geworden, um vor dem eigentlichen Baubewilligungsansuchen die Sachlage zu erörtern. Ein Mitarbeiter des Bauamtes habe ihn darauf aufmerksam gemacht, dass für sein Grundstück ein neuer Bebauungsplan in Ausarbeitung sei und er, falls er bauen wolle, noch 3 m „Bauwich“ von seiner Nachbarin, WM, kaufen müsse. Dies sei durch eine im Bebauungsplan eingezeichnete Klammer, die sowohl im gültigen als auch im vorhergehenden Bebauungsplan eingezeichnet gewesen sei, ersichtlich gewesen. Der Magistrat treffe derartige Maßnahmen, um Bauland neu zu gestalten. Der Bauamtsmitarbeiter habe ihn darauf hingewiesen, dass er den zur Erlangung einer Bauplatzbewilligung erforderlichen Grundstücksstreifen notfalls von WM im Zuge eines vom Magistrat L durchzuführenden Enteignungsverfahrens erwerben könne. Er habe die neu beginnende Nachbarschaft nicht durch ein derartiges Verfahren belasten wollen und deshalb versucht, sich mit WM außergerichtlich zu einigen, was letztlich auch gelungen sei. Diese Grundstückstransaktion, die anfänglich weder er noch WM gewollt hätten, sei zudem mit erheblichen Mühen verbunden gewesen. So habe WM ihr Grundstück bis zum Jahr 2008 an die Fa. B verpachtet gehabt. Da es im Pachtverhältnis Missstimmigkeiten gegeben habe, habe er sein ganzes Verhandlungsgeschick aufbringen müssen, um zum gewünschten Ergebnis zu kommen. WM sei zudem Vormund ihres Bruders, der wiederum Fruchtnießer an dem Grundstück sei, sodass ein richterliches Einschreiten notwendig gewesen sei. Von dem beabsichtigten Verkauf seien zwei Grundstücke von WM betroffen gewesen. Darüber hinaus habe er einen völlig neuen, mit dem neuen Bebauungsplan in Einklang stehenden Plan zeichnen lassen müssen und wegen eines Grundanteils von 45 m<sup>2</sup> sämtliche Nebenkosten, wie beispielsweise die Kosten des Zivilgeometers, tragen müssen. Dieser Schilderung sei zu entnehmen, dass dieser Grundkauf weder wirtschaftlich noch gewollt gewesen sei. Der

erworbene Grund im Ausmaß von 45 m<sup>2</sup> habe genau der vom Magistrat geforderten Grundstücksgröße entsprochen.

Die an ihn gerichteten Fragen seien daher wie folgt zu beantworten:

Der Magistrat sei über seine Initiative (Ansuchen um Baubewilligung) tätig geworden. Seines Wissens wäre ohne den Zukauf lediglich eine Renovierung des alten Hauses, aber keine neue Bebauung möglich gewesen. Das Grundstück EZ 439 habe er erworben, um darauf ein Haus zu errichten. Den angesprochenen Bescheid vom 22. April 2002 – die Bauplatzbewilligung – lege er in Kopie bei. Die Bauplatzbewilligung habe schon vor dem Grundkauf stattgefunden, da der Kaufvertrag von ihm und WM bereits unterschrieben gewesen sei. Diese habe zudem als Miteigentümerin auf den Einreichplänen unterschrieben. Eine Kopie des besagten Bebauungsplanes möge beim Magistrat angefordert werden, da er selbst nur eine äußerst schlechte besitze, bei der die angesprochenen Klammern nur schwach ersichtlich seien.

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

Nach § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG 1987 ist bei behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland der Erwerb eines Grundstückes nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften von der Besteuerung ausgenommen.

Der Gesetzestext stellt somit unmissverständlich klar, dass diese Begünstigung an das Vorliegen einer behördlichen Maßnahme, das heißt an einen in der äußeren Welt in Erscheinung tretenden Vorgang, gebunden ist.

Das Wesen einer behördlichen Maßnahme besteht darin, dass derjenige, gegen den sich die Maßnahme richtet, keine Möglichkeit hat, ihr auszuweichen; insbesondere nicht dadurch, dass er sein Vorhaben aufgibt. Es ist freier Wille der Partei, ein geplantes Bauvorhaben durchzuführen oder davon wieder Abstand zu nehmen. Eine behördliche Maßnahme ist so geartet, dass man sich ihr nicht entziehen kann. Veranlasst ein Grundeigentümer den Übergang eines Grundstückes durch Abschluss eines Kaufvertrages, ist das Vorliegen der Steuerbefreiung zu verneinen (vgl. VwGH 25.4.1996, 95/16/0259, und 1.9.1999, 98/16/0232).

Bereits mit Erkenntnis vom 22. 2. 1973, 448/72, legte der Verwaltungsgerichtshof dar, dass die Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG einen Grundstückserwerb als unmittelbare Folge einer behördlichen Maßnahme zur Voraussetzung habe. Fehle es an einer solchen Maßnahme, etwa, weil nach dem Baurecht des betreffenden Bundeslandes solche Maßnahmen nicht möglich seien oder weil der Grundstückserwerb durch Abschluss eines Kaufvertrages erfolge, sei eine Grunderwerbsteuerbefreiung ausgeschlossen. Zwar erging dieses Erkenntnis noch zu § 4 Abs. 1 Z 5 GrEStG 1955, doch war diese Bestimmung im We-

sentlichen gleich lautend mit § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG 1987, sodass diese Judikatur weiterhin maßgeblich ist.

Nicht als behördliche Maßnahme im Sinne des § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG gilt die Abtretung einer Teilfläche zur Baureifmachung eines Einzelbauplatzes, da die Abtretung im Interesse des Bauwerbers erfolgt, und zwar auch dann, wenn sie unter Mitwirkung der Behörde durch Enteignung erzwungen werden kann (vgl. Arnold/Arnold, Kommentar zum GrEStG 1987, § 3 Tz 172, und die dort zitierte Judikatur).

Im vorliegenden Fall erwarb der Bw das Grundstück unbestritten auf Grund eines Kaufvertrages. Konkrete baubehördliche Maßnahmen wurden nicht gesetzt. Der Erwerb war somit ein freiwilliger und beruhte auf einer rechtsgeschäftlichen Abmachung zwischen Veräußerer und Erwerber. Die Freiwilligkeit des Erwerbes kann auch nicht mit dem Einwand in Frage gestellt werden, dass der Bw die Möglichkeit gehabt hätte, den erforderlichen Grundstücksstreifen notfalls im Zuge eines vom Magistrat L durchzuführenden Enteignungsverfahrens zu erwerben.

Trotz der im Bebauungsplan enthaltenen Verpflichtung, im Falle der Neubebauung der Liegenschaft einen Grundstücksstreifen von WM zu erwerben, war der Bw nicht gezwungen, diesen Grundstücksstreifen zu erwerben. Es ist freier Wille einer Partei, das geplante Bauvorhaben durchzuführen oder davon wieder Abstand zu nehmen. Darüber hinaus hätte der Bw laut eigenen Angaben der streitgegenständliche Erwerb bei einer Renovierung des bestehenden Gebäudes vermieden werden können.

Nach § 11 Abs. 1 der Oö. BauO 1994 kann der Eigentümer von mindestens zwei Dritteln der zu einem Bauplatz nach dem Bebauungsplan gehörenden Grundfläche die Enteignung der nach dem Bebauungsplan zum Bauplatz gehörenden und der allenfalls zu Verkehrsflächen abzutretenden Grundflächen, die nicht in seinem Eigentum stehen (Ergänzungsflächen), gegen Entschädigung zum Zweck eines Neu-, Zu- oder Umbaus beantragen, wenn die Ergänzungsflächen insgesamt nicht größer als 500 m<sup>2</sup> sind und der Enteignungswerber gleichzeitig die Bauplatzbewilligung und die Baubewilligung beantragt.

Diese Gesetzesbestimmung bringt bereits deutlich zum Ausdruck, dass auch im Falle einer Enteignung nicht die Behörde von sich aus tätig geworden wäre, sondern der Bw eine Enteignung zu beantragen gehabt hätte. Eine solche wäre wiederum an die Voraussetzung geknüpft, dass der Enteignungswerber gleichzeitig die Bauplatzbewilligung und die Baubewilligung beantragt. Greift aber nicht die Behörde unmittelbar oder doch mittelbar zwecks besserer Gestaltung von Bauland in die Eigentumsverhältnisse ein, und zwar ohne, dass sich die Betroffenen einer solchen Maßnahme entziehen könnten, so ist die Anwendung des § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG ausgeschlossen. Selbst dann, wenn der Bw eine Enteignung beantragt hätte, wäre

dies ausschließlich im eigenen Interesse – nämlich zur Durchführung eines ihm notwendig erscheinenden Bauvorhabens – erfolgt und hätte nicht zur begehrten Grunderwerbsteuerbefreiung führen können.

In einem ähnlich gelagerten Fall erkannte der Verwaltungsgerichtshof, dass der Erwerb einer fremden Ergänzungsfläche nicht als Maßnahme zur besseren Gestaltung von Bauland von der Grunderwerbsteuer befreit sei. Die Beschwerdeführerin war dabei durch einen Bescheid der zuständigen Baubehörde verpflichtet worden, im Falle eines Neu-, Zu- oder Umbaus bestimmt bezeichnete Grundflächen zu erwerben, die Gegenstand der zu prüfenden Kaufverträge waren (VwGH vom 18.9.1980, 319, 320/78). Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland seien zudem nicht Vorgänge, durch die der eine oder andere Einzelbauplatz, sondern solche, durch die ein größeres Bauland-Gebiet baulich nutzbar gemacht werde.

Da es im vorliegenden Berufungsfall aber schon am Vorliegen einer behördlichen Maßnahme fehlte, brauchte durch Erhebungen beim Magistrat L als Baubehörde nicht mehr geklärt zu werden, ob es sich gegenständlich um die Nutzbarmachung eines Einzelbauplatzes oder eines größeren Bauland-Gebietes handelte.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 25. März 2005