

GZ. RV/0326-G/03

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Karlheinz Grabenwarter, gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung betreffend Grunderwerbsteuer 2003 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### 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

Die Berufungswerberin kam im Hinblick auf die erforderliche Neufestsetzung der Nutzwerte (zusammen mit anderen) als Miteigentümerin der Liegenschaft EZ... KG yyy S. mit Anteilsänderungs- zugleich Wohnungseigentumsvertrag und Dienstbarkeitsvertrag dahingehend überein, ihr bisheriges Miteigentumsrecht über 45/698 Anteile laut der dem Vertrag angeschlossenen Tabelle A Spalte 2 einvernehmlich abzuändern, sodass ihr als

Miteigentümerin der Liegenschaft nunmehr die in Tabelle B Spalte 5 bezeichneten 225/3076 Miteigentumsanteile zukommen.

Punkt II (2. Absatz) des Vertrages hat folgenden Wortlaut:

*"Es übertragen und überlassen und es übernehmen zugleich in ihr Eigentum die Tabelle A Spalte 1 genannten Mitglieder untereinander jeweils jene ideellen Miteigentumsanteile, welche der Differenz der in Tabelle A Spalte 2 zu den in Tabelle B Spalte 5 genannten Anteilen in Ansehung der Gesamtliegenschaft entsprechen.*

*Die tatsächliche und rechtliche Übergabe und Übernahme dieser jeweiligen Miteigentumsanteile im Sinne des nunmehrigen Anteilsverhältnisses erfolgte bereits durch Willenseinigung und durch die dem Anteil entsprechende Besitznahme der jeweiligen Wohnungen, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten beziehungsweise Kraftfahrzeugabstellplätzen vor Vertragsunterfertigung. Diese Anteilsänderungen unterschreiten jeweils den Wert von € 100,00.*

### *Punkt III.*

*Im Sinne des WEG 2002 räumen sich die Vertragsparteien wechselseitig das unentgeltliche Wohnungseigentum, das ist das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung an den in Tabelle B aufgezählten und umschriebenen, den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordneten und in der Spalte 1 nummerierten Wohnungen, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und Kraftfahrzeugabstellplätzen ein und nehmen die Parteien hiemit gegenseitig dieses eingeräumte Wohnungseigentumsrecht verbindlich an. Alle Vertragsparteien stellen fest, dass die in der Tabelle B Spalte 5 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten beziehungsweise Kraftfahrzeugabstellplätzen der Summe der Nutzwerte aller Wohnungen, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten beziehungsweise Kraftfahrzeugabstellplätzen auf dieser Liegenschaft entsprechen."*

Mit Bescheid vom 24. Juli 2003 setzte das Finanzamt für diesen Rechtsvorgang Grunderwerbsteuer in Höhe von € 172,22 fest.

Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer wurde vom anteiligen Einheitswert jener ideellen Miteigentumsanteile, welcher der Differenz der in Tabelle A Spalte 2 (45/698 Mindestanteile) zu den in Tabelle B Spalte 5 genannten 7,31 % bzw. 225/3076 Anteilen in Ansehung der Gesamtliegenschaft entsprechen, ermittelt. Begründet wurde die Vorschreibung vom anteiligen dreifachen Einheitswert damit, dass eine Gegenleistung nicht vorhanden bzw. nicht zu ermitteln ist.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wurde darauf verwiesen, dass mit dem zu beurteilenden Vertrag vom 19. Mai 2003 das bestehende Liegenschaftseigentum an der oben angeführten Liegenschaft mit dem darauf stehenden Eigentumswohnhaus aufgehoben und auf Basis eines Nutzwertgutachtens die Nutzwerte neu festgesetzt worden seien. Zur Herstellung der dafür notwendigen Grundbuchsordnung seien wechselseitig Liegenschaftsanteile übertragen worden. Die bisher als Geschäftsraum 1 bzw. 2/3 bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten würden bereits seit Jahren ohne Änderung der betreffenden Benützungsbewilligung als Wohnungen genutzt werden, weshalb eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich geworden sei.

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes seien gewerblich genutzte Flächen höher zu bewerten als eine als Wohnraum genutzte Fläche. Die Eigentümer jener bisher als Geschäftsflächen bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten hätten wegen der Aufteilung der Betriebskosten eine Neuparifizierung angestrengt.

Die dadurch notwendig gewordene Übertragung von ideellen Liegenschaftsanteilen sei jedoch lediglich aus grundbuchstechnischen Gründen ohne wirtschaftliche Auswirkung erfolgt. Jedem Wohnungseigentümer verbleibe die ihm bereits bisher zugeordnete Wohnungseigentumseinheit.

Nur an jenen, der allgemeinen Benützung dienenden Liegenschaftsanteilen (Eingang, Stiegenhaus, Gänge usw.) sei es zu einer Verschiebung der Beteiligungsverhältnisse gekommen. Diese dem Ausmaß nach kleinen Flächen würden keinen eigenen wirtschaftlichen Wert darstellen, weshalb der Antrag, die Grunderwerbsteuer mit Null festzusetzen gestellt wurde.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 25. September 2003 wurde die Berufung abgewiesen. Begründend wurde darin ausgeführt, dass sich im vorliegenden Fall bei mehreren Vertragspartnern der Anteil am gemeinsamen Liegenschaftsbesitz geändert habe.

Dagegen wurde rechtzeitig ohne neuerliches Vorbringen der Vorlageantrag eingebracht.

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

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

Ob ein Erwerbsvorgang verwirklicht worden ist, ist ausschließlich nach den steuerrechtlichen Vorschriften, insbesondere nach § 1 GrEStG, zu beurteilen (VwGH vom 28. September 1998, ZI 98/16/0052).

Die Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes sind nicht auf entgeltliche Erwerbsvorgänge beschränkt (VwGH vom 9. Jänner 1952, Slg 520/F und vom 4. November 1994, ZI 94/16/0177). Dies geht ua. aus der Vorschrift des § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG hervor, wonach die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen ist, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist. Der Grunderwerbsteuer unterliegen daher keineswegs nur Rechtsgeschäfte, bei denen eine Gegenleistung vorliegt.

Als Wert eines Grundstückes (§ 6 Abs. 2 GrEStG) ist ab 1. Jänner 2001 im Fall des § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen, der auf den dem Erwerbszeitpunkt unmittelbar vorausgegangenem Feststellungszeitpunkt festgestellt worden ist.

Unter Grundstücken im Sinne des Grunderwerbsteuerrechtes sind gemäß § 2 Abs. 1 GrEStG 1987 Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen.

Wohnungseigentum ist gemäß § 1 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1975, BGBl. Nr. 417 (vgl. auch § 2 Abs. 1 und 2 des mit 1. Juli 2002 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl I 70/2002), das den Miteigentümern einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbstständige Wohnung oder eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Es ist also kein Eigentumsrecht an Teilen, kein real geteiltes Eigentum (VwGH vom 26. März 1992, 90/16/0211, 0212).

In grunderwerbsteuerrechtlicher Hinsicht ist beim Wohnungseigentum der anteilige Grund und Boden das Grundstück im Sinne des Grunderwerbsteuerrechts, während das Recht, eine selbstständige Wohnung oder eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, infolge seiner untrennabaren Verbindung zum Grundstücksanteil als Bestandteil des Grundstücks behandelt wird (VwGH vom 28. September 1972, 749/71).

Gemäß § 2 Abs. 9 WEG 2002 ist der Mindestanteil jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

Wohnungseigentum kann gemäß § 5 Abs. 1 WEG 2002 von jedem Miteigentümer erworben werden, dessen Anteil den Mindestanteil nicht unterschreitet.

Das Wohnungseigentum wird gemäß Abs. 3 leg. cit. durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen.

Zu den Ausführungen der Berufungswerberin, dass im gegenständlichen Fall zur Herstellung der Grundbuchsordnung wechselseitig Liegenschaftsanteile übertragen worden seien, wird ausgeführt, dass eine *Grundbuchsberichtigung zur Herstellung der Grundbuchsordnung* grundsätzlich nur in jenen Fällen nicht (neuerlich) der Steuer unterliegt, wenn damit Eintragungen berichtigt oder ergänzt werden sollen.

Im vorliegenden Fall war der am 19. Mai 2003 erfolgte Abschluss des Anteilsänderungs- zugleich Wohnungseigentumsvertrages bedingt durch Nutzungsänderungs- sowie Erweiterungsarbeiten.

In diesem Vertrag hoben die Vertragsparteien zunächst das im Punkt I. näher bezeichnete Wohnungseigentum auf und erteilten gleichzeitig ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der Löschung des Wohnungseigentums hinsichtlich der am gleichen Ort näher beschriebenen Wohnungseigentumseinheiten.

Im Sinne des WEG 2002 räumten sich die Vertragsparteien in weiterer Folge im Punkt III. wechselseitig das unentgeltliche Wohnungseigentum an den in Tabelle B aufgezählten, den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordneten Wohnungen, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und Kraftfahrzeugabstellplätzen ein.

Schließlich stellten alle Vertragsparteien fest, dass die in Tabelle B Spalte 5 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes aller Wohnungen.....auf dieser Liegenschaft entsprechen.

Durch das in Rede stehende Rechtsgeschäft wurden somit keineswegs Grundbuchsberichtigungen bzw. Ergänzungen vorgenommen, sondern wurde eine Rechtsänderung dahingehend herbeigeführt, als sich die Vertragsparteien wechselseitig unter Bedachtnahme auf die neu festgesetzten Nutzwerte das unentgeltliche Wohnungseigentum einräumten. Der für den Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche (abgeänderte) Mindestanteil an der Liegenschaft wurde auf Grund eines Sachverständigengutachtens vom 13. Oktober 2002 mit 3076 festgelegt.

Mit Abschluss des gegenständlichen Vertrages hat die Berufungswerberin einen Anspruch auf Übereignung jener ideellen Miteigentumsanteile, welche der Differenz der in Tabelle A Spalte 2 zu den in Tabelle B Spalte 5 genannten Anteilen in Ansehung der Gesamtliegenschaft der Liegenschaft entsprechen, erworben, sodass dieses Rechtsgeschäft im Sinne des

§ 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Laut Tabelle B Spalte 5 der Zusammenstellung der Mindestanteile wurde der neue Nutzwert der Berufungswerberin zugeordneten Wohnung mit 225/3076 Anteilen beziffert. Bisher war die Berufungswerberin zu 45/698 Anteilen Eigentümerin der Wohnung Nr. 8. Hinsichtlich des Mindestanteiles trat für die Berufungswerberin in Ansehung der Gesamtliegenschaft eine Werterhöhung ein, welche von der Grunderwerbsteuer zu erfassen ist.

Im Hinblick auf die dargestellte Rechtslage kommt es entgegen der Auffassung der Berufungswerberin darauf, ob die Übertragung der ideellen Liegenschaftsanteile wirtschaftliche Auswirkungen hat oder nicht, nicht an. Auch der Einwand, dass jedem Wohnungseigentümer die ihm bisher bereits zugeordnete Wohnungseigentumseinheit verbleibe, vermag an der rechtlichen Beurteilung nichts zu ändern.

Die Berufungswerberin war bisher zu 45/698 Anteilen an der Wohnung Nr. 8, B.gasse 16, 8010 Graz beteiligt. Ausgehend vom dreifachen Einheitswert der Liegenschaft in Höhe von € 567.066,12 ergibt dies einen Wert von € 36.558,70. Der neue Nutzwert dieser Wohnung wurde im Gutachten mit 225/3076 Anteilen (dies entspricht einem Wert von € 41.479,70) festgesetzt. Die Differenz zwischen beiden Werten ergibt einen Betrag von € 4.920,44.

Für die wechselseitige Übertragung der Liegenschaftsanteile wurde keine Gegenleistung vereinbart.

Die im § 4 Abs. 2 Z. 1 GrEStG 1987 angeführten Voraussetzungen für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer nach dem Wert (Einheitswert) des Grundstückes liegen daher vor und ist die Grunderwerbsteuer vom Differenzbetrag des neuen abzüglich des "alten" Mindestanteiles in Höhe von € 4.920,44 mit € 172,22 festzusetzen.

Da der gegenständliche Grunderwerbsteuerbescheid voll und ganz den gesetzlichen Bestimmungen, der Lehre und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entspricht, konnte der Berufung kein Erfolg beschieden sein.

Graz, 7. Juni 2004